

**Begründung**

**Bebauungsplan Eißendorf 47**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Landesplanung.....	5
3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans .....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.2.1 Bestehender Bebauungsplan und Teilbebauungsplan.....	6
3.2.2 Denkmalschutz .....	7
3.2.3 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen .....	7
3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen .....	7
3.2.5 Baumschutz .....	7
3.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope .....	7
3.2.7 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete.....	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	7
3.3.1 Darstellung in übergeordneten Programm- oder Entwicklungsplänen.....	7
3.4 Angaben zum Bestand.....	7
3.4.1 Lage des Plangebiets .....	7
3.4.2 Eigentumsverhältnisse.....	8
3.4.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	8
3.4.4 Topographie.....	12
3.4.5 Grünstrukturen .....	13
3.4.5.1 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild .....	13
3.4.5.2 Schutzgut Boden.....	16
3.4.5.3 Schutzgut Wasser.....	16
3.4.5.4 Schutzgut Klima und Luft.....	17
3.4.5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
3.4.6 Umfeld.....	20
<b>4. Umweltprüfung</b> .....	<b>21</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>21</b>
5.1 Maß der baulichen Nutzung.....	22
5.2 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen .....	29
5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	30
5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.....	31
5.5 Gestalterische Festsetzungen .....	32
5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	34
5.7 Weitere Festsetzungen .....	34
5.8 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....	35

5.9	Artenschutz .....	38
5.10	Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung .....	39
5.11	Technischer Umweltschutz: Lärm .....	40
<b>6</b>	<b>Abwägungsergebnis.....</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung .....</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne; Bestandsschutz.....</b>	<b>43</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>43</b>
9.1	Flächenangaben .....	43
9.2	Kostenangaben .....	43

## 1. Anlass der Planung

---

Im Geltungsbereich des Textbebauungsplans Eißendorf 47 wird das vorhandene städtebauliche Gefüge durch eine eingeschossige Bebauung, eine bewegte Topografie und einen hohen Begrünungsanteil charakterisiert.

Vermeehrt sind in den letzten Monaten Bauanträge für Neu- und Anbauten eingereicht worden, die sich nicht in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen. Es droht eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzungen des bestehenden Planrechts reichen nicht aus, um im Plangebiet die bestehende Struktur zu erhalten und bauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Ziel des Bebauungsplans ist dementsprechend der Erhalt des Gebietscharakters und die Sicherung des Ortsbildes durch ergänzende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und durch Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage des § 9 Absatz 4 BauGB. Künftige Bauvorhaben sollen sich mit ihrer Größe und Erscheinung in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Gleichzeitig soll eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung weiterhin zugelassen werden, die angesichts der geringen Intensität der baulichen Grundstücksausnutzung auf vielen Grundstücken weiterhin sowohl möglich als auch verträglich ist. Der Bebauungsplan soll demgemäß Fehlentwicklungen vorbeugen, ohne über das geltende Planrecht hinausgehende Bebauungspotentiale zu eröffnen.

Um diese Zielsetzungen zu erreichen, reicht die Aufstellung eines einfachen Textbebauungsplans gemäß § 30 Absatz 3 BauGB, der die Festsetzungen des Baustufenplans Harburg lediglich überlagert und ergänzt. Die Festsetzungen des Baustufenplans bleiben dessen ungeachtet unverändert bestehen. Der Teilbebauungsplan 688 wird durch die Regelungen des Bebauungsplans Eißendorf 47 weitgehend funktionslos und folglich mit dessen Inkrafttreten aufgehoben.

## 2. Grundlagen und Verfahrensablauf

---

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Textbebauungsplan (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Absatz 3 BauGB).

Um während des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens die Planungsziele zu sichern, wurde am 7. April 2017 von der Bezirksversammlung Harburg eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen (HmbGVBl. Nr. 21 S. 110).

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Eißendorf 47 wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 02/16 am 26.04.2016 eingeleitet und am 29.04.2016 im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht (Amtl. Anz. Nr. 36 S. 918).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10.05.2016 (Amtl. Anz. Nr. 36 S. 918) und vom 09.10.2019 (Amtl. Anz. Nr. 81 S. 2410, 2411) stattgefunden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

---

#### **3.1 Landesplanung**

##### **3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) einschließlich seiner letzten Änderungen stellt für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ dar. Da die Darstellung mit den Planungszielen des neuen Bebauungsplans vereinbar ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist dementsprechend nicht erforderlich.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das gesamte Plangebiet die Nutzungsart „Gartenbezogenes Wohnen“ und in einem südwestlichen Teilbereich „Grüne Wegeverbindung“ dar.

Als zusätzliches Entwicklungsziel im Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ wird „Grünqualität sichern, parkartig“ mit den folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Sicherung und Einbindung der Gebiete in das Freiraumverbundsystem
- Erhalt der besonderen Bedeutung dieser Gebiete für das Landschaftsbild und Berücksichtigung bestehender Freiraum- und Gestaltkonzepte
- Bei Verdichtungen: Schutz der erhaltenswerten Freiraumqualitäten
- Schutz und Entwicklung der gebietstypischen Freiraumstrukturen und Vegetationsbestände

Für den Arten- und Biotopschutz stellt die Fachkarte Arten- und Biotopschutz „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) sowie „Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen“ dar.

Die geplanten baulichen Nutzungsmöglichkeiten entsprechen den bestehenden bzw. begrenzen diese sogar im Hinblick auf die flächenmäßige Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Sie entsprechen demzufolge den Darstellungen des Landschaftsprogramms und der Fachkarte Arten- und Biotopschutz, sodass der Bebauungsplan mit diesen übergeordneten Planwerken im Einklang steht und eine Änderung dieser nicht erforderlich wird.

## 3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Bestehender Bebauungsplan und Teilbebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Baustufenplan Harburg in der Fassung vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S.141), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. 1960 Nr. 42 S. 408) sowie der Teilbebauungsplan 688 (Blatt 1 und 2) in der Fassung vom 9. Februar 1960. Bei beiden Planwerken handelt es sich um einfache Bebauungspläne gem. § 30 Absatz 3 BauGB. Hier sind ergänzend, soweit diese einfachen Bebauungspläne keine Festsetzungen enthalten, die Bestimmungen des § 34 BauGB heranzuziehen. In den Bereichen der Überlagerung der beiden einfachen Bebauungspläne überplanen diese den Bereich qualifiziert im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB.

Der Baustufenplan Harburg setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 47 als Art der Nutzung „Wohngebiet“ und eine offene Bauweise („W10“) fest. Die Zahl der als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Zweiwohnungsklausel des Baustufenplans („nur 2 Wohnungen je Haus zulässig“) ist von der Rechtsprechung für flächendeckende Ausweisungen ohne Spezifikation – wie sie im Baustufenplan Harburg vorliegt – für unwirksam erklärt worden.<sup>1</sup> Gemäß § 10 Absatz 4 der Baupolizeiverordnung (BPVO) der Freien und Hansestadt Hamburg vom 08.06.1938 dienen die als Wohngebiete festgesetzten Grundstücke „Wohnbedürfnissen“. Der Begriff der Wohnbedürfnisse ist hierbei jedoch weit auszulegen. So sind nicht nur Wohnnutzungen zulässig, sondern auch solche Nutzungen, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden beziehungsweise mit diesem verträglich sind. Die Wohnnutzung soll dabei für das Gebiet entscheidend prägend sein. Zur Konkretisierung der nach heutigem Maßstab zulässigen Nutzungsarten im Wohngebiet kann die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils aktuellen Fassung als Anhaltspunkt herangezogen werden, insbesondere die §§ 3 und 4 der BauNVO.

Mittels der Baustufentafel des § 11 Absatz 1 der BPVO ergibt sich zudem regelhaft das Maß der überbebaubaren Grundstücksfläche. Im Plangebiet liegt dieses bei 2/10 und entspricht in der Genehmigungspraxis damit einer GRZ von 0,2.

Die Möglichkeiten der Bebauung auf den Grundstücken werden gem. § 34 BauGB geregelt. Das heißt eine Bebauung – insbesondere „in zweiter Reihe“ – ist nur möglich, soweit sie sich einfügt.

Der Teilbebauungsplan 688 setzt innerhalb des Geltungsbereichs für den Großteil der Straße Eißendorfer Grenzweg Straßenflächen sowie von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen in den Vorgartenbereichen der angrenzenden Grundstücke fest. Zudem sind Baulinien festgesetzt.<sup>2</sup>

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist eine Ergänzung des bestehenden Planungsrechts insbesondere durch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erforderlich, die durch Gestaltungsfestsetzungen ergänzt werden.

1 Vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau, Bauprüfdienst 7/2016, S. 13

2 Teilbebauungspläne wurden regelhaft zwischen 1927 und 1961 auf Grundlage des Bebauungsplangesetzes von 1923 (BPlanG 1923) erlassen. Die Fortgeltung der Teilbebauungspläne ergibt sich dabei aus § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau, Bauprüfdienst 7/2016, S. 5; Lechelt, Baurecht in Hamburg, Band II, S. 610)

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen.

### **3.2.3 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 47 keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und/oder Grundwasserschäden bekannt. Ebenso sind keine ausreichend mächtigen Weichschichten bekannt, die eine Entstehung von Bodengasen verursachen könnten.

### **3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrerkundung/Luftbildauswertung bei der Feuerwehr – Gefahrerkundung Kampfmittelverdacht – gestellt werden.

### **3.2.5 Baumschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte, dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für diese 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).

### **3.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

### **3.2.7 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Der westlich angrenzende Neue Friedhof Harburg ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Vahrendorf Forst (Haake), Heimfeld, Eißendorf und Marmstorf“. Der östlich angrenzende Harburger Stadtpark östlich der Straße Marmstorfer Weg ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Marmstorfer Flottsandplatte“.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Darstellung in übergeordneten Programm- oder Entwicklungsplänen**

Programm- und Entwicklungspläne sind für das Plangebiet nicht bekannt.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Lage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der Textplanänderung Eißendorf 47 umfasst eine Fläche von etwa 23,5 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Harburg im Stadtteil Eißendorf westlich des Harburger Stadtparks und östlich des Neuen Friedhofs Harburg (Harburger Hauptfriedhof). Der Harburger Ortskern befindet sich in etwa 3 km Entfernung. Das Gebiet ist über die Bushaltestellen „Neuer Friedhof“ und „Rabenstein“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Am Großen Dahlen, Dahlegrund, Marmstorfer Weg, Heino-Marx-Weg und Eißendorfer Grenzweg.

### **3.4.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die Straßenverkehrsflächen sind mehrheitlich städtisches Eigentum. Eine Ausnahme bilden zwei private Straßenabschnitte, die der Erschließung einzelner Grundstücke dienen. Die erste dieser Privatstraßen bildet die östliche Verlängerung der Straße Am Großen Dahlen (Flurstücke 1462 und 3012). Die zweite private Erschließungsstraße wird gebildet durch eine westliche Verlängerung des Eißendorfer Grenzwegs in östlicher Ausrichtung auf den Marmstorfer Weg (Flurstück 1507; Verlauf entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 1883, 12, 13, 21, 22, 32, 33, 41, 42).

### **3.4.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die Bebauung im Plangebiet ist geprägt durch Wohnhäuser aus verschiedenen Epochen, die seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts in offener Bauweise errichtet wurden. Im Wesentlichen werden die Gebäude zum Wohnen genutzt. Mehrheitlich sind in den Gebäuden im Plangebiet ein oder zwei Wohnungen untergebracht, untergeordnet sind auch drei bis vier und in Einzelfällen über vier Wohneinheiten vorhanden. Der Anteil an Gebäuden mit über drei Wohneinheiten liegt bei maximal 10%. Von der dominierenden Typologie des Einzelhauses weichen lediglich zwei Gebäudestrukturen im Plangebiet ab (Heino-Marx-Weg Hausnummer 20, Marmstorfer Weg Hausnummern 70, 72, 74).

Nur in seltenen Fällen besteht eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen mit einem zweiten Wohnhaus. Die ursprüngliche Bebauung von in der Regel eingeschossigen Einfamilienhäusern hat in einigen Bereichen eine Nachverdichtung durch Mehrfamilienhäuser erfahren, die optisch als Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen wahrgenommen werden. Insbesondere die topographische Besonderheit der Bebauung an Hanglagen (siehe unten, Ziffer 3.4.4) macht das Errichten von mehreren Nicht-Vollgeschossen gemäß Bauordnungsrecht, die den Eindruck einer Mehrgeschossigkeit erwecken, möglich (z.B. durch ausgebauter Dachgeschosse, „Staffelgeschosse“). Im Plangebiet gibt es jedoch auch einige Gebäude, die auch ganz formal nicht nur eingeschossig sind. Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke:

- Zwei Vollgeschosse: Marmstorfer Weg Hausnummern 70, 72, 74, 76, 78; Heino-Marx-Weg Hausnummern 16, 22 a, 24; Eißendorfer Grenzweg Hausnummern 1, 42, 42 a, 44, 44 a, 46, 46 a, 48 a, 60, 89, 91
- Drei Vollgeschosse: Eißendorfer Grenzweg Hausnummern 40 a, 40 b





Abb. 1 Analysekarte der vorhandenen Wohneinheiten (WE), Geschossigkeiten und Dachformen im Plangebiet, o.M.

Die Lage der Bebauung wird derzeit nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) geregelt. Im Gebiet bestehen einige wenige Nachverdichtungspotentiale in rückwärtigen Bereichen von sehr tiefen Grundstücken und auf unbebauten Grundstücken „in erster Reihe“. Entscheidungen über die Zulässigkeit von Nachverdichtungen gemäß § 34 BauGB sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Einzelbäume und Baumgruppen sind unregelmäßig und in unterschiedlicher Dichte und Altersklassen in den Gartenflächen verteilt (s. Kapitel 3.4.5). Einige Einzelbäume stellen sich als großkronige, alte Bäume mit Solitärcharakter und besonderer Ortsbildwirkung dar. Darüber hinaus sind in einigen Straßen Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche ortsbildwirksam. Diese ergänzen mit den vorhandenen Großbäumen in den Vorgartenbereichen den durchgrüneten Charakter des Gebietes und machen ihn auch von den Erschließungsstraßen aus erlebbar.

Die Bestandsgebäude variieren in ihrer Größe sowie der überbauten Grundstücksfläche. Letztere richtet sich nach den Vorgaben aus dem Baustufenplan (bebaubare Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche). Bisher wurde die Kubatur darüber hinaus durch die Festsetzung der maximalen I-Geschossigkeit und das Einfügungsgebot des § 34 BauGB gesteuert. Auf einzelnen Grundstücken wird die festgesetzte bebaubare Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche bis zu einer bebauten Fläche von 3,7/10 (Flurstück 1494) und 3,2/10 (Flurstück 2076) überschritten. Ein Ausreißer wartet mit einer bebauten Fläche von ca. 4,3/10 (Flurstück 118, entspricht einer GRZ I und II) auf. Im Regelfall beschränken sich die Überschreitungen der bebaubaren Flächen jedoch auf geringfügige Überschreitungen von 0,1/10 bis 0,3/10. Der anteilmäßig größte Teil der Flächen weist eine bebaubare Fläche von  $\leq 2/10$  der

Grundstücksfläche analog des geltenden Planrechts auf (s. Abb. 3). Der damit einhergehende eher geringe Anteil von bebauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken bedingt unter anderem den grünen Charakter im Gebiet und prägt das erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild entscheidend.

Mehrheitlich (ca. 85 % der Bestandsgebäude) weisen die bestehenden Wohngebäude eine Gebäudelänge<sup>3</sup> von  $\leq 15$  Metern auf. Etwa 6 % der Gebäude haben eine Gebäudelänge von  $\leq 16$  Metern, etwa 2 % verfügen über eine Gebäudelänge oder von  $\leq 17$  Metern. Die verbleibenden 7 % der Bestandsgebäude weisen großmaßstäbliche, variierende Gebäudelängen von vereinzelt bis über 22 m auf. Letztgenannte sind als Ausreißer zu bezeichnen, die vom üblichen Maß der Bebauung im Plangebiet abweichen und das Ortsbild nicht prägen. Es handelt sich hierbei beispielsweise um Einzelhäuser im Sinne von Hausgruppen (z.B. Bebauung auf dem Flurstück 3162, Eißendorfer Grenzweg Hausnummern 40, 42, 44, 46) oder Mehrfamilienhäuser (z.B. Eißendorfer Grenzweg Hausnummer 48 a) (s. Abb. 2).

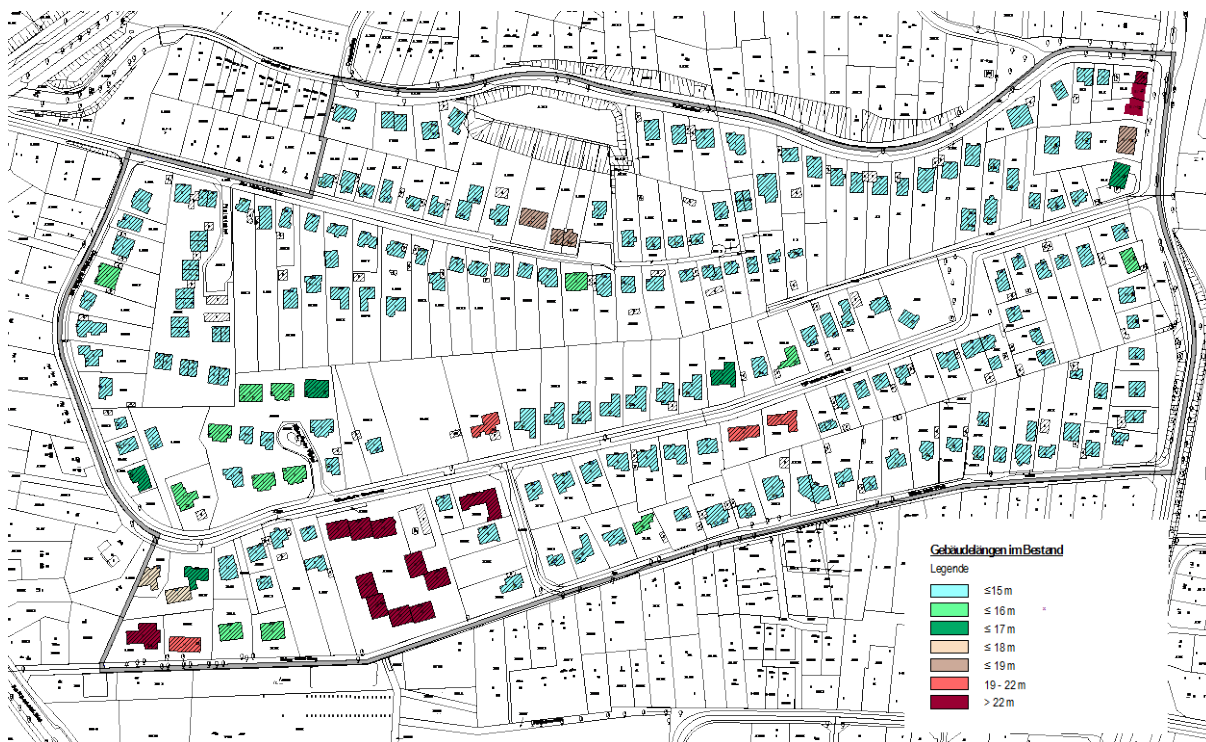


Abb. 2 Analysekarte der Gebäudelängen im Bestand, o.M.

Korrespondierend mit den im Plangebiet dominierenden Fassadenlängen weisen die meisten Gebäude Grundflächen von weniger als  $200\text{ m}^2$  auf. Vereinzelt sind Grundflächen von knapp über  $200\text{ m}^2$  im Gebiet vorhanden (bis ca.  $230\text{ m}^2$ : Eißendorfer Grenzweg Hausnummern 7/7 a, 33, 40 a, 61; Heino-Marx-Weg Hausnummer 66; Marmstorfer Weg Hausnummer 76; Am Großen Dahlen Hausnummer 37). Zudem gibt es zwei „Ausreißer“, deren Grundfläche deutlich über diesen Maßen liegt (Eißendorfer

3 Mit der Gebäudelänge ist die Länge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht die Tiefe der Bebauung gemeint (vgl. VGH Kassel, 22.1.1996, 4 TG 1675/95).

Grenzweg Hausnummer 48 a: ca. 350 m<sup>2</sup> und Heino-Marx-Weg Hausnummer 20: ca. 280 m<sup>2</sup> – letztgenanntes Gebäude ist dabei auf zwei Grundstücken errichtet worden). Die Gebäude, deren Grundfläche über 200 m<sup>2</sup> liegt, bilden im Gebiet jedoch eine Ausnahme, welche die städtebauliche Maßstäblichkeit der durchschnittlichen Bestandsbebauung eher sprengen, als dass sie diese prägen (s. Abb. 3).

Die Parzellen im Plangebiet sind mehrheitlich schmal und tief. Die Größen der Grundstücke im Plangebiet variieren zwischen durchschnittlich etwa 500 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> bis hin zu einigen sehr tiefen Grundstücken im südlichen Bereich der Straße Am Großen Dahlen, die eine Fläche von bis zu knapp 2.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Als Ausreißer von den geschilderten regelhaften Grundstücksgrößen sind zwei Grundstücke (Flurstücke 3162 und 3959) am Eißendorfer Grenzweg zu nennen, die jeweils mit mehreren Einzelhäusern bebaut sind und über Grundstücksgrößen von ca. 3.000 – 4.000 m<sup>2</sup> verfügen. Zudem gibt es auch einzelne Grundstücke, die Grundstücksgrößen aufweisen, die deutlich unterhalb der 500 m<sup>2</sup> liegen (Flurstück 2900: 365 m<sup>2</sup>; Flurstücke 113, 114, 115: 229 – 345 m<sup>2</sup>) (s. Abb. 3).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren verschiedene Dachformen. Hierbei dominiert das Satteldach, wobei auch signifikante Vorkommen von Walm-, Krüppelwalm, Pult- und Flachdächern sowie vereinzelt Mansarddächer vorhanden sind. Zu nennen ist zudem die stellenweise Häufung von auffallend spitzgeneigten Satteldächern (s. Abb. 1).

Der Baustufenplan Harburg trifft zur Dachform keine Aussagen. Die Gebäude sind (mehrheitlich) trauf- oder (untergeordnet) giebelständig angeordnet. Es lassen sich nur vereinzelte Bereiche definieren, in denen einzig eine Gebäudeausrichtung vorkommt. Prägend im Gebiet ist vielmehr die Heterogenität in der Stellung der Gebäude. Das Gebiet ist zudem gestalterisch eher heterogen, eine Dominanz nur eines Architekturstils lässt sich nicht ablesen.

Das derzeit bestehende Baurecht des Baustufenplans Harburg ist durch die Bestandsbebauung weitestgehend im Sinne des Plangebers umgesetzt worden. Im Plangebiet finden sich mehrheitlich die intendierten eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen mit großflächigen Grünflächen und einer dementsprechend geringen bebaubaren Fläche. Insbesondere in den letzten Jahren sind im Zuge des Wohnungsdrucks und verstärkten Investitionswillens von Bauträgern und Privatpersonen die Festsetzungen des Baustufenplans unter Zuhilfenahme des Bauordnungsrechts bewusst abweichend von der ursprünglichen Intention des Plangebers ausgelegt worden. Maßstabssprengende Kubaturen werden nach geltendem Planrecht insbesondere dadurch möglich, dass mit der alleinigen Festsetzung einer maximalen I-Geschossigkeit bauordnungsrechtliche Nicht-Vollgeschosse mit der städtebaulichen Wirkung von Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig sind. Zudem hat eine Begrenzung der maximalen Höhen bisher nur im Zuge der Anwendung von § 34 BauGB stattgefunden. Insbesondere in den Hanglagen sind durch den Bau von Nicht-Vollgeschossen einseitig weit über die optische I-Geschossigkeit hinausgehende Bauungen errichtet worden, beispielsweise durch (mehrere) Keller- und Dachgeschosse.

Der Ausschöpfungsgrad des bestehenden Baurechts geht demgemäß weit über die ursprüngliche Intention des Plangebers hinaus und eröffnet bei „findiger“ Auslegung des Bauordnungsrechts Bauungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten, welche den städtebaulichen Gebietscharakter konterkarieren und gefährden.

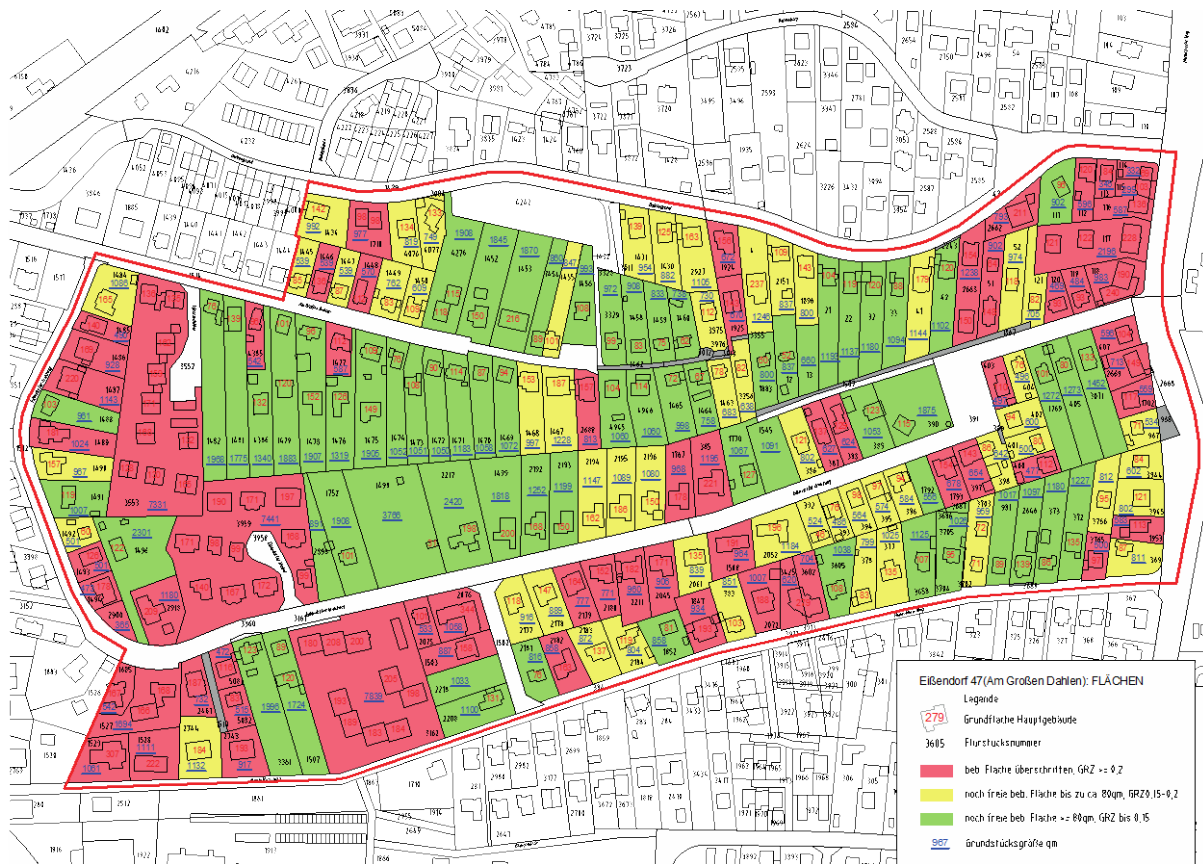


Abb. 3 Analysekarte zu den Größen der Flurstücke, Grundflächen der Gebäude und der Grundflächenzahl, o.M.

Ungeachtet der geschilderten unmaßstäblichen Nachverdichtung hat sich im Plangebiet nach wie vor ein Siedlungscharakter erhalten, der auf der Grundlage des zurzeit geltenden Baustufenplans mehrheitlich eine eingeschossige, die Topographie berücksichtigende Struktur mit einem hohen Begrünungsanteil aufweist.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegefläche und den an das Verteilsnetz angeschlossen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen.

### 3.4.4 Topographie

Prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die bewegte Topographie (s. Abb. 4). Erschlossen werden die Grundstücke berg- oder talseitig<sup>4</sup>; bergseitig erschlossene Grundstücke bilden dabei knapp die Mehrheit. Hier fallen die Grundstücke im rückwärtigen Bereich ab und werden bergseitig im Bereich der Hanglagen erschlossen. Bei knapp der Hälfte der Grundstücke steigt hingegen das Gelände im rückwärtigen Bereich an. Die Grundstücke werden folglich talseitig erschlossen.

Überwiegend Talseitig erfolgt die straßenseitige Erschließung südlich der Straße Dahlengrund, südlich der Straße Eißendorfer Grenzweg und westlich der Straße Marmstorfer Weg. Überwiegend Bergseitig

4 Definition Berg- und Talseite: Die Talseite ist die talabwärts gerichtete Seite eines Hangs. Die Bergseite die entsprechend aufwärts gerichtete Seite.

erfolgt die straßenseitige Erschließung beidseitig der Straße Am Großen Dahlen sowie nördlich und nordöstlich der Straße Eißendorfer Grenzweg.

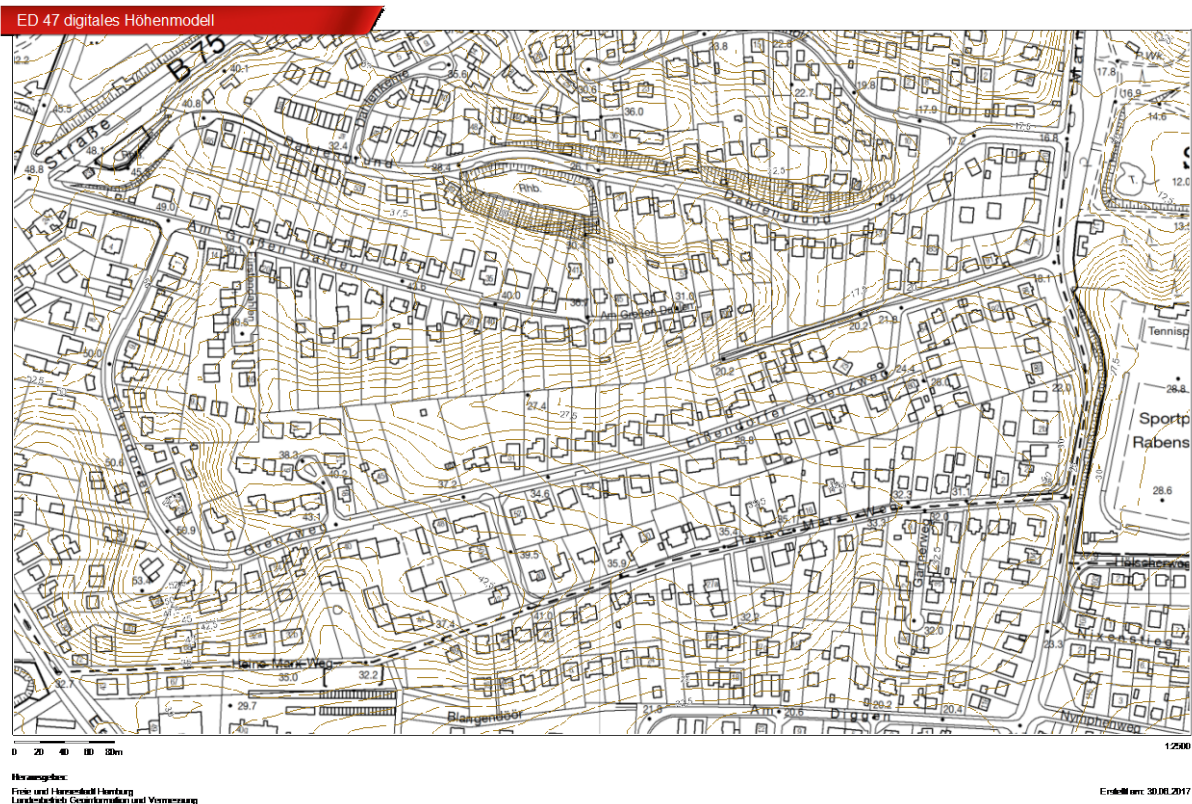


Abb. 4 Digitales Höhenmodell des Plangebietes, o.M.

### 3.4.5 Grünstrukturen

#### 3.4.5.1 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

##### Bestand

Die landschaftliche Struktur wird durch einen hohen Begrünungsanteil in Verbindung mit einer sehr bewegten Geländetopographie des Landschaftsraumes der Geest bestimmt. Das Relief zeigt zwei langgestreckte Höhenrücken, die sich von Kuppenlagen mit rund 50 m üNN im Nord- und Südwesten des Plangebietes mit unterschiedlich stark geneigten Hangzonen in einen Talbereich in der Mitte mit Höhen zwischen 20 bis 17,50 m üNN entwickeln. Der Talbereich zieht sich weiter in nordöstliche Richtung bis zum tiefsten Punkt, der mit 16,80 m üNN auf Straßenhöheniveau Dahlengrund / Marmstorfer Weg liegt. Während die Geländeabwicklung im Süden des Plangebietes relativ gleichmäßig ist, bestehen im Norden und Westen zum Teil steile Geländeabfälle. Der nordwestliche Höhenrücken fällt insbesondere in Richtung der Straße Dahlengrund von rund 40 m üNN auf 25 m üNN stark ab und wird durch eine steile Böschung auf der Südseite des Regenrückhaltebeckens gefangen. Die Hangkante setzt sich im Weiteren nach Osten und Süden mit Höhen zwischen 25 und 20 m üNN im Übergang zur Talsenke fort. Ein kleinerer Steilhang besteht mit der Geländeentwicklung von der Kuppe auf rund 53 m üNN an der Straße Eißendorfer Grenzweg zum Hangbereich auf rund 40 m üNN in Richtung der Straße Eißendorfer Winkel. Im Nordosten befinden sich Bebauung und Höhengniveau der Straße Marmstorfer Weg weitgehend auf einer Ebene, während die Bebauung im Südosten zwischen den

Straßen Heino-Marx-Weg und Eißendorfer Grenzweg deutlich gegenüber der Straße Marmstorfer Weg erhöht ist und in Teilen durch eine Steinmauer zum Straßenraum eingefasst wird.

Die zum größten Teil einzeln stehenden Wohnhäuser weisen insbesondere im Nordosten des Plangebietes und im mittleren Teil zwischen den Straßen Am Großen Dahlen und Eißendorfer Grenzweg langgestreckte Gartengrundstücke auf, die sich zu einem großzügigen zusammenhängendem Gartenareal im Innenbereich verbinden. Der Baum- und Gehölzbestand im Randbereich des Regenrückhaltebeckens im Nordwesten bildet eine stabile Grünkulisse, die bis in den Straßenraum Dahlegrund landschaftsbildwirksam ist und ein gliederndes Strukturelement von hoher Naturnähe darstellt. Im Süden des Plangebietes zwischen den Straßen Eißendorfer Grenzweg und Heino-Marx-Weg ist die Bebauungsdichte bedingt durch die kleinere Grundstücke etwas höher. Der vorherrschende Charakter eines durchgrünten Wohnquartiers ist jedoch auch hier vorhanden.

Wertbestimmende Landschaftselemente im Plangebiet sind begrünte Vorgartenzonen und private Gartenflächen, ein markanter Großbaumbestand sowie zusammenhängende Baum- und Gehölzflächen.

Die Vorgärten sind durch unterschiedliche Gestaltungselemente wie Hecken, z.T. in Verbindung mit Mauern, Zäune, Stauden-, Ziergehölzpflanzungen und Gartenbäume bis hin zu einzelnen Großbäumen und Baumgruppen geprägt. Die Vorgartenzonen bewirken im Plangebiet ein grünes Gesamtbild des Straßenraumes. Aufgrund des sehr geringen Anteils von Straßenbäumen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche tragen die Vorgartenzonen zur Begrünung des Gesamtgebietes bei und beeinflussen das Stadt- und Landschaftsbild positiv. Auch die gärtnerisch angelegten Freiflächen sind im Plangebiet durch eine hohe Strukturvielfalt gekennzeichnet.

Einzelbäume und Baumgruppen sind unregelmäßig und in unterschiedlicher Dichte und Altersklassen in den Gartenflächen verteilt. Einige Einzelbäume stellen sich als großkronige, alte Bäume mit Solitärcharakter und besonderer Ortsbildwirkung dar.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen verdichten sich die vorkommenden Bäume und Gehölze und sind in Teilen als flächenhafte, waldartige Bestände entwickelt (s. Abb. 5).

Der Gebietscharakter des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet entsteht durch die Verbindung von Bebauungs- und Freiraumstruktur im Kontext mit der bewegten Geländetopographie der Geest. Es ergibt sich ein gestaffeltes und strukturreiches Erscheinungsbild aus Baukörpern und Grünelementen, die je nach Geländehöhe in den Vorder- und Hintergrund treten und vielfältige Sichtbeziehungen auf die Tal- und Bergseiten und auch Durchblicke in die weitere Umgebung eröffnen. Von den Straßenräumen, den in Abschnitten nur für Anliegerverkehre zulässigen Straßenabschnitten sowie dem Fußweg zwischen den Straßen Dahlegrund und Am Großen Dahlen besteht insgesamt eine hohe Erlebbarkeit.



Abb. 5 Analysekarte der prägenden Gehölzbestände (gelbe Markierungen), o.M.

#### Freiraum- und Landschaftsverbund

Innerhalb des übergeordneten Freiraumverbundsystems liegt das Plangebiet zwischen dem Neuen Friedhof Harburg westlich der Bremer Straße und dem Harburger Stadtpark östlich Marmstorfer Weg. Das Plangebiet übernimmt als durchgrünter Siedlungsraum eine wesentliche Verbindungsfunktion zwischen der Göhlbach-Landschaftsachse im Westen, mit den großräumigen Grünflächen des Harburger Hauptfriedhofes, und der Mühlenbach-Landschaftsachse im Osten, mit den Flächen des Stadtparks. Teile des Friedhofs mit der nordöstlich angrenzenden Parkanlage sowie den Kleingärten und der Harburger Stadtpark mit der Funktion eines Bezirksparks zählen zum 2. Grünen Ring Hamburgs.

#### Erholung

Das Plangebiet hat keine unmittelbare Bedeutung für die Erholung. Es befindet sich in direkter Randlage zum Harburger Stadtpark als übergeordnetes Naherholungsgebiet. Ein Eingang in die Parkanlage besteht von der Straße Marmstorfer Weg gegenüber der Straßeneinmündung Dahlegrund. Die Straßen im Plangebiet mit den begleitenden Gehwegen können als ruhige Wegeverbindungen zwischen dem Harburger Stadtpark und den Grünflächen westlich der Bremer Straße genutzt werden.

#### Bewertung

Das Landschafts- und Stadtbild ist durch eine in Teilen besonders stark bewegte Geländetopographie und einen parkartigen Charakter geprägt, der durch großflächig gärtnerisch angelegte Areale, einer Vielzahl von erhaltenswerten Einzelbäumen sowie geschlossenen Baum- und Gehölzbeständen gebildet wird. Es besteht eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft / Stadtbild aufgrund wertvoller und landschaftsgliedernder Strukturelemente von hoher Qualität und Naturnähe.

### **3.4.5.2 Schutzgut Boden**

#### Geologie und Böden

Entsprechend dem geologischen Aufbau mit Schluff- und Feinsandablagerungen sind überwiegend Parabraunerden und Braunerden sowie kleinräumig Braunerden und Podsole entwickelt. Die Böden sind gemäß der Verdunstungspotenzialkarte überwiegend durch eine mangelnde Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser und einen fehlenden Grundwasseranschluss gekennzeichnet, so dass eine geringe Verdunstungsleistung besteht, die auch eine geringe Klimarelevanz auf das Stadtklima hat. In Teilbereichen südlich der Straßen Dahlegrund und Am Großen Dahlen sowie westlich der Straße Marmstorfer Weg sind Böden mit einem mittlerem Verdunstungspotenzial verbreitet, die sich durch eine hohe Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser sowie eine Stauwasserbildung nach Starkregeneignissen auszeichnen.

Für das Plangebiet sind keine Darstellungen im Fachplan Schutzwürdige Böden vermerkt.

Die Bodenversiegelungskarte stuft die bebauten Bereiche bei einem Versiegelungsanteil von 40 bis 50 % ein.

Hinweise auf Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Bodenbelastungen sind gemäß den Eintragungen im Altlastenkataster nicht vorliegend. Ebenso sind keine ausreichend mächtigen Weichschichten bekannt, die eine Entstehung von Bodengasen verursachen könnten.

#### Bewertung

Das Schutzgut Boden hat insgesamt eine allgemeine Bedeutung für die Erfüllung von ökologischen Bodenfunktionen. Im Bereich der bebauten Flächen sind die Böden überwiegend anthropogen überformt und durch Aufschüttung, Versiegelung und gärtnerische Nutzung vorbelastet. Der Boden in den zusammenhängenden Gehölzflächen und auf stark reliefierten Flächen konnte sich in den letzten Jahrzehnten relativ ungestört entwickeln, so dass davon auszugehen ist, dass hier ein annähernd naturnaher Profilaufbau des Bodens vorliegt.

### **3.4.5.3 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Oberflächenentwässerung

Im Norden des Plangebietes südlich der Straße Dahlegrund befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Bei Starkregeneignissen sind Probleme mit dem Straßenabwasser Am Großen Dahlen bekannt. Die privaten Grundstücke im Plangebiet versickern das Niederschlagswasser. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird derzeit im Plangebiet sowohl versickert als auch eingeleitet.

#### Grund- und Stauwasser

Die maximalen Grundwasserstände über dem Hauptgrundwasserleiter bewegen sich gemäß des Grundwassergleichenplans zwischen 19 m NN im Südwesten und 13,50 m NN im Nordosten. Die Deckschichten über dem oberflächennahen Hauptgrundwasserleiter sind durch eine ungünstige Schutzwirkung charakterisiert. Die Grundwasserflurabstände korrespondieren mit der Geländetopo-



graphie und sind mit einem Gefälle in nordöstliche Richtung zum Außenmühlenteich ausgerichtet. Der minimale Flurabstand zur Grundwasseroberfläche ist gemäß der Grundwasserflurabstandskarte im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes mit 30 bis 40 m unter Geländeoberkante (GOK) am höchsten und steigt in östliche Richtung auf rund 15 bis 20 m unter GOK an. Der geringste Grundwasserflurabstand besteht im Nordosten mit 0,0 bis 2,5 m unter GOK und fällt bis zum Regenrückhaltebecken südlich der Straße Dahlegrund und in etwa bis in den mittleren Teil des Plangebietes auf 7,5 bis 10 m unter GOK ab.

#### Versickerung

Die Versickerungspotenzialkarte stellt für das Plangebiet überwiegend eine mögliche Versickerung mit einer versickerungsfähigen Tiefe > 5 m dar. Bereichsweise ist die Versickerung mit Tiefen von 2 bis 5 m etwas eingeschränkt.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes sowie außerhalb von Hochwasserschutzbereichen und Überschwemmungsgebieten.

#### Bewertung

Das Plangebiet hat keine Funktion für Oberflächengewässer. Mit dem Regenrückhaltebecken ist eine wasserwirtschaftliche Anlage für die Oberflächenentwässerung vorhanden. Es besteht eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### **3.4.5.4 Schutzgut Klima und Luft**

Die Baum- und Gehölzbestände sowie die gärtnerisch geprägten Areale im Plangebiet bedingen eine ausgeglichene Boden- und Luftfeuchtigkeit und wirken sich positiv auf das Lokalklima durch Staubfiltration, Verdunstung und Sauerstoffproduktion aus. Die Klimamerkmale sind durch Gebäude und versiegelte Erschließungsflächen in nur geringem Maße städtisch überprägt.

Die bioklimatische Situation in den Siedlungsflächen wird gemäß der Fachkarte Klimafunktionen des Klimagutachtens zum Landschaftsprogramm überwiegend als günstig bewertet. Es besteht eine sehr geringe bioklimatische Belastung in den vorwiegend offenen Siedlungsstrukturen. Lediglich der südwestliche Teil des Plangebietes zwischen den Straßen Eißendorfer Grenzweg und Heino-Marx-Weg mit einer höheren Bebauungsdichte ist mit einer geringen bis mäßigen bioklimatischen Belastung gekennzeichnet.

Die Grünflächen westlich der Bremer Straße haben als Kaltluftentstehungsgebiet eine mittlere bis hohe und in Teilen hohe bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung mit Zuordnung zu belasteten Stadtgebieten. Für den Luftaustausch sind sie wertvolle Kaltluftleitbahnen mit sehr hoher Wirksamkeit. Der Harburger Stadtpark auf der Ostseite des Plangebietes wird als Freifläche mit geringer bis mittlerer klimaökologischer Bedeutung bewertet. Die großräumigen Grün- und Vegetationsflächen außerhalb des Plangebietes sind somit Ausgleichsräume für das Stadtklima und lassen das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Flurwinden und Kaltluftabflüssen liegen, so dass eine gute Durchlüftung des Siedlungsbereichs gegeben ist.

Relevante Luftschadstoffbelastungen sowie nennenswerte lufthygienische Belastungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

#### Bewertung

Das Plangebiet wird insgesamt als klima- und lufthygienischer Entlastungsraum eingestuft.

#### **3.4.5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### Biotop- und Nutzungstypen

Das Biotopkataster Hamburg stellt das Plangebiet flächendeckend als Biototyp „Einzelhausbebauung, verdichtet“ (BNO) und das Regenrückhaltebecken als Biototyp „sonstiges Kleingehölz“ (HGZ) in Vergesellschaftung mit „Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte“ (AKM) dar (Quelle: GeoPortal, Erfassungsdatum 1./19.10.2009).

Die privaten Gartenflächen der Einzelhausbebauung sind vielfältig und strukturreich mit Hecken aus Laub- und Nadelgehölzen, Stauden, Gräsern, Ziergehölzen und Gebüschern bepflanzt und / oder als Rasen angelegt. Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen sind sowohl in den Vorgartenzonen als auch in den rückwärtigen Gartenflächen mit unterschiedlicher Dichte und Verteilung im gesamten Plangebiet verbreitet. Neben heimischen Laubarten wie Stiel-Eiche, Linde, Ahorn, Sand-Birke, Rot-Buche sind auch Nadelbäume wie Kiefer und Fichte und sonstige Arten wie Rot-Eiche, Ess-Kastanie und Walnuss unterschiedlicher Altersklassen bestandsbildend.

In Teilbereichen des Plangebietes verdichten sich die Bäume und Gehölze zu flächenhaften, waldartigen Beständen und bilden zusammenhängende Gehölzflächen, die sich über mehrere gärtnerisch genutzte Grundstücke erstrecken. Zu diesen gehölzbestandenen Flächen zählen:

- Der mittlere Teil des Plangebietes mit den rückwärtigen Gartenflächen südlich der Bebauung Am Großen Dahlen und nördlich der Bebauung am Eißendorfer Grenzweg auf einer Gesamtfläche von rund 1,53 ha. Im Nordosten zieht sich die Gehölzfläche in etwa bis auf Höhe des Wendehammers der Straße Fürstendahlen. Im Süden erstreckt sich der flächenhafte Gehölzbestand über das Grundstück der Bebauung Eißendorfer Grenzweg Nr. 45 (Flurstück 1752) und das große Flurstück 1498 mit der Bebauung Eißendorfer Grenzweg Nr. 49 bis in den Straßenraum. Der Gehölzbestand setzt sich aus hochaufgewachsenen Großbäumen wie Stiel-Eiche, Rot-Buche und Ahorn zusammen, der von Sand-Birken, Stangenholz und sonstigen Großsträuchern durchsetzt ist. Im Bereich der Flurstücke 1852 und 1498 hat der Bestand den Charakter einer Gartenbrache mit Bäumen, durchgewachsenen Gehölzen wie mehrstämmigen Haselsträuchern, Brombeere und Ruderalaufwuchs.
- Die südliche Böschung des Regenrückhaltebeckens, teilweise als Steilhang, bis zu den rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Am Großen Dahlen Nr. 33 - 41 mit einer Fläche von rund 0,27 ha. Es handelt sich um einen älteren, dichten Gehölzbestand.
- Die Süd-, Ost- und Nordseite des Eckgrundstücks Eißendorfer Grenzweg Nr. 73 (Flurstück 390) bis in die rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Dahlegrund Nr. 13 - 19 mit einer Fläche von rund 0,19 ha. Der Bestand setzt sich u.a. aus einer mächtigen Baumreihe mit Rot-

Buchen auf dem Flurstück 390 sowie einer sehr großen Platane am Rand der unbefestigten Wegeparzelle zusammen.

- Das Flurstück 1496 mit der Bebauung Eißendorfer Grenzweg Nr. 31 und einem Steilhang mit einer Fläche von 0,16 ha.
- Die lang gestreckten Flurstücke 3361 und 1507 der Bebauung Eißendorfer Grenzweg Nr. 36 und 38 bis zur Straße Heino-Marx-Weg im Südwesten des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von rund 0,18 ha.

Eine Waldeigenschaft der Gehölzflächen, die in Teilen mit Forstpflanzen bestockt sind, ist gemäß fachlicher Einschätzung der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation nicht gegeben (vgl. schriftliche Stellungnahme BWVI/ WL 33 v. 3.7.2017). Waldflächen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) sind somit im Plangebiet nicht vorkommend.

Auf den gehölzbestandenen Böschungen des Regenrückhaltebeckens südlich der Straße Dahlengrund ist ein älterer und landschaftsbildprägender Baumbestand u.a. aus Ahorn, Birke, Eiche und Pappel verbreitet. Die Rückhalte mulde wird von einer nährstoffreichen Ruderalflur mit einem hohen Anteil an Brennessel und Giersch sowie Brombeergestrüpp und aufkommenden Gehölzjungwuchs eingenommen.

Der Anteil an Straßenbäumen innerhalb des Plangebietes ist insgesamt gering. Straßenbäume befinden sich im östlichen Abschnitt der Straße Dahlengrund und setzen sich überwiegend aus Stiel-Eichen zusammen. Einzelne Straßenbäume u.a. der Arten Stiel-Eiche, Ahorn, Esche, Baumhasel, Mehlbeere sind in den Straßen Eißendorfer Grenzweg und Heino-Marx-Weg vorkommend. Im westlichen Abschnitt der Straße Heino-Marx-Weg, der als Anliegerstraße gestaltet ist, findet sich eine straßenbegleitende Baumreihe. Im Bereich des Geländesprungs im Südosten des Plangebietes im Übergang zur Straße Marmstorfer Weg wird die hier erweiterte Straßenverkehrsfläche auf der Böschung von einem flächenhaften Baum- und Gehölzbestand eingefasst. Im Verschwenk der Straße Eißendorfer Grenzweg nach Osten zur Straße Marmstorfer Weg befindet sich eine kleine straßenbegleitende Grünfläche, die im Osten als Rasenfläche mit einer sehr prägenden alten Linde bestanden ist. Auf der Westseite bilden die vorkommenden Bäume eine deutliche Gehölzkulisse. Die Straßen Am Großen Dahlen und Fürstendahlen sind ohne Straßenbaumbestand.

Gefährdete und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

### Fauna

Aus der Abfrage des Artenkatasters Hamburg ergeben sich keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen im Plangebiet (vgl. schriftliche Mitteilung Behörde für Umwelt und Energie, Abteilung Naturschutz -Artenschutz- v.27.06.2017).

In Bezug auf die Avifauna ist anhand der vorkommenden Biotopstrukturen ein potenzielles Artenspektrum aus Arten der Siedlungs- und Parklandschaften zu erwarten, die das Plangebiet als Brut- und Nahrungsraum nutzen. Neben weit verbreiteten und häufig vorkommenden Gehölz- und Gebüschbrütern bieten der Altbaumbestand und die flächenhaften Gehölzbestände auch potenziell spezialisierten

Brutvogelarten wie Höhlenbrütern einen Lebensraum. Alle europäischen Vogelarten gelten nach § 7 Abs. 2 Nummer 13 BNatSchG als besonders geschützt.

Der ältere Baum- und Gehölzbestand weist Quartierpotenziale für Fledermäuse auf. Es können Sommerquartiere, Tagesverstecke und in potenziellen Habitatbäumen auch Winterquartiere bestehen, die als Wochenstube genutzt werden. Auch befinden sich in alten Gebäuden und Neubauten geeignete Quartiersstrukturen. Die strukturreichen Gartenflächen sind Jagd- und Nahrungsgebiete. Alle Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützte Arten.

Aus den Gruppen der sonstigen Säugetiere, Insekten, Wirbellose, Tagfalter etc. werden keine besonderen Vorkommen erwartet.

### Bewertung

Eine Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem neunstufigen Bewertungsschlüssel der Stadt Hamburg. Die Siedlungsflächen werden gemäß dem Biotopkataster Hamburg flächendeckend der Wertstufe 4 „verarmt“ zugeordnet. Ältere Einzelbäume sowie zusammenhängende, extensiv genutzte Flächen mit Gehölzbestand im Bereich der Gartenflächen zählen zur Wertstufe 6 „wertvoll“ und stellen naturnahe Biotope mit Bedeutung für den lokalen Biotopverbund dar. Mit der Wertstufe 6 wird auch das Regenrückhaltebecken belegt, das flächendeckend mit Gehölzen eingerahmt ist und extensiv gepflegt wird.

Das Plangebiet hat anhand der vorkommenden Biotop- und Habitatstrukturen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorkommend. Der Neue Friedhof Harburg westlich der Bremer Straße ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Vahrendorf Forst (Haake), Heimfeld, Eißendorf und Marmstorf“. Der Harburger Stadtpark östlich der Straße Marmstorfer Weg ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Marmstorfer Flottsandplatte“.

### **3.4.6 Umfeld**

Das Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzungen in gleicher Struktur geprägt – die Bebauung ist geprägt durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit großen Gärten und einer hohen Wohnqualität. Die Wohnhäuser weisen mehrheitlich Satteldächer auf und sind trauf- oder giebelständig. Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes schließt eine ebensolche Wohnnutzung an den Geltungsbereich an.

Im Osten befindet sich, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich, der Außenmühlenteich mit dem Harburger Stadtpark, die als attraktive Naherholungsziele fungieren. Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt der Neue Friedhof Harburg, eine parkartige Friedhofsanlage mit markantem Baumbestand. Diese angrenzenden großflächigen Grün- und Naherholungsflächen sind prägend für die besondere Wohnqualität im Plangebiet.

Geschosswohnungsbauten gibt es unmittelbar angrenzend nur im Südwesten. Diese Strukturen werden jedoch als ein deutlicher Bruch in der einheitlichen Umgebungsstruktur wahrgenommen.

Nahversorgungsstrukturen existieren im Westen und Norden des Plangebietes.

## 4. Umweltprüfung

---

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert, da lediglich Festsetzungen getroffen werden, welche – mit dem Ziel der Erhaltung des schützenswerten Gebietscharakters – die maximal möglichen Gebäudekubaturen steuernd begrenzen.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## 5. Planinhalt und Abwägung

---

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des Gebietscharakters und die Sicherung des Ortsbilds im Sinne einer eingeschossigen Bebauung, einer bewegten Topografie und eines hohen Begrünungsanteils. Gleichzeitig soll eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die im Plangebiet auf Grundlage des Baustufenplans Harburg bereits geltenden Regelungen reichen nicht aus, um einzelne bauliche Fehlentwicklungen oder sogar eine für das Ortsbild nachteilige Überformung des Wohnquartiers zu vermeiden. Es handelt sich konkret

- um die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 2/10 (was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entspricht),
- die Regelung, dass im Plangebiet nur ein Vollgeschoss
- sowie nur eine offene Bauweise zulässig ist.

Um die möglichen Gebäudekubaturen auf ein ortsbildverträgliches Maß zu beschränken, sind zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen insbesondere für die dreidimensionale Ausgestaltung der Gebäude ergänzend Regelungen erforderlich. Der Bebauungsplan Eißendorf 47 enthält als einfacher Bebauungsplan (Textbebauungsplan) folglich ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie Gestaltungsfestsetzungen (auf Grundlage des § 9 Absatz 4 BauGB). Zur Steuerung einer gebietsverträglichen Nutzungsdichte wird eine höchstzulässige Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können die wertvollen, flächenhaften Baum- und Gehölzflächen weitgehend unter Anwendung des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) sowie durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gesichert werden. Zudem werden Regelungen zur Bebaubarkeit der Vorgartenzone getroffen sowie zur Anpflanzung von Bäumen bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung bzw. Bepflanzung der Freiräume wird einerseits die Dichte, Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Bebauung sowie die Gestaltung der Freiflächen geregelt und somit die Ablesbarkeit der bewegten Topografie im Plangebiet erhalten.

## 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Ein wesentlicher Grund für die Errichtung ortsuntypischer Gebäude im Plangebiet ist die mangelhafte Steuerung der maximal möglichen Höhenentwicklungen, da im Baustufenplan lediglich eine Regelung zur als Höchstmaß zulässigen Geschosszahl getroffen wird. Insbesondere durch die Hanglage, die den Großteil der Grundstücke betrifft, als auch durch die bauordnungsrechtliche Definition von Vollgeschossen sind gebietsunverträgliche Gebäudehöhen durch den Bau von mehreren Nicht-Vollgeschossen möglich, die weit über die intendierten Gebäudekuben des Plangebers hinausgehen und einer einheitlichen und harmonischen Höhenstruktur im Gebiet nicht zuträglich sind. So besteht insbesondere die Möglichkeit, unverhältnismäßig groß dimensionierte Dachflächen auszuformen, die durch den Einsatz von Gauben eine ungewollte optische Mehrgeschossigkeit der Gebäude zur Folge haben.

Der planerischen Steuerung bedürfen daher nicht nur die zulässige Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die zulässigen Trauf- sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Im Bebauungsplan Eißendorf 47 werden dementsprechend (mit Ausnahme der Flurstücke 114, 115, 116, 117 und 118 der Gemarkung Wilstorf) zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Gebietsstruktur Trauf- sowie Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt.

*„Die höchstzulässige Traufhöhe (TH), mit Ausnahme der Flurstücke 114 bis 118 der Gemarkung Wilstorf, beträgt 3,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut beziehungsweise der Oberkante der Attika.“ (vgl. § 2 Nummer 1)*

*„Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH), mit Ausnahme der Flurstücke 114 bis 118 der Gemarkung Wilstorf, beträgt 8 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für gleichschenklige Satteldächer (gleiche Neigung beider Schenkel) beträgt die maximale GH 9 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für Pultdächer beträgt die maximale GH 5,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Dachneigung darf 50 Grad nicht überschreiten.“ (vgl. § 2 Nummer 2)*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen (bzw. Oberkante der Attika bei Flachdächern) im Bebauungsplan orientiert sich an dem Baubestand und zudem an den aktuell im Wohnungsbau üblichen lichten Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 Metern. Die maximale Traufhöhe im Plangebiet wird, dies berücksichtigend, mit maximal 3,50 Meter festgesetzt. Die höchstzulässige Traufhöhe bezieht sich auf das Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks bzw. der Oberkante der Attika. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8,00 Meter über der Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Der geläufige Begriff Oberkante Erdgeschoss-Fußboden beschreibt dabei die Oberkante des fertiggestellten

Fußbodens. Dieses Maß wird im Baugenehmigungsverfahren regelhaft geprüft. Hierbei ist folglich der Belag des Fußbodens mit einbezogen, Teppichboden allerdings nicht.

Für gleichschenklige Satteldächer wird hiervon abweichend eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 Metern festgesetzt, um die Ausbildung eines spitzeren Satteldachs, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 47 mehrfach vorkommen, weiterhin zu ermöglichen. Ein Satteldach zeichnet sich durch zwei Giebel dreiecke und zwei gegeneinander geneigte rechteckige Dachflächen aus, deren höchster gemeinsamer Punkt ein durchlaufender First ist. Ist der Neigungswinkel beider Dachhälften dazu identisch, ist es ein herkömmliches oder auch symmetrisches Satteldach. Haben beide Dachhälften unterschiedliche Dachneigungswinkel und womöglich ebenso unterschiedliche Sparrenlängen, wird von einem asymmetrischen Satteldach gesprochen. Für solche und andere Dachformen gilt dementsprechend die GH von 8,00 Metern.

Es ist analog der ortsbildprägenden Funktion der bestehenden Bebauung eine Dachneigung von maximal 50 Grad zulässig (s. Abb. 6). Hierdurch wird gewährleistet, dass Dachflächen derart geneigt gebaut werden, dass sie sich zum einen harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen und zum anderen nicht auf eine Weise ausgeführt werden, welche die Optik eines weiteren Vollgeschosses in den Dachflächen erzielt (z.B. durch steile Mansarddächer).

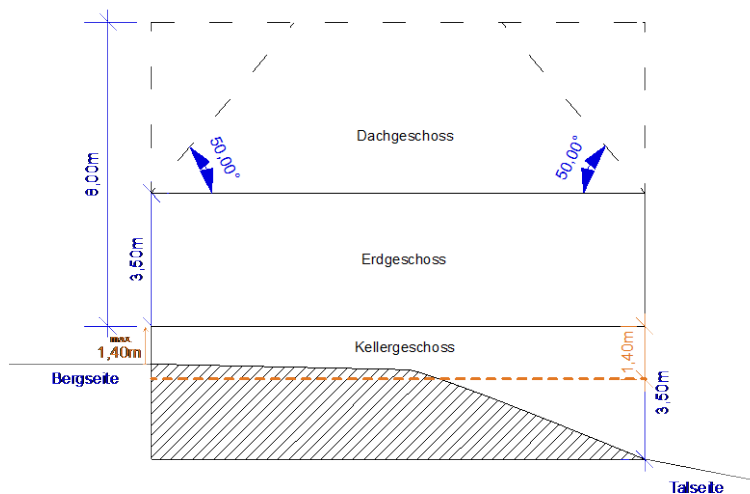


Abb. 6 Skizze zur höchstzulässigen Traufhöhe (3,50 Meter), Gebäudehöhe (8,00 Meter) und dem maximal zulässigen berg- und talseitigen Maß zur Begrenzung des Herausragens von Kellergeschossen (max. 1,40 Meter gem. HBauO, 3,50 Meter) sowie Markierung der maximal zulässigen Dachneigung (50 Grad) (vgl. § 2 Nummern 1, 2, 3); o.M.

Die Dachform des Pultdachs hat trotz des standardmäßig flachgeneigten Daches eine Trauf- und Firsthöhe. Es darf zur Wahrung der städtebaulich bedeutsamen harmonischen Trauflinie im Gebiet die Gebäudehöhe von Pultdächern (Firsthöhe) nur bis zu einem Maß von 2,00 Metern über der festgesetzten Traufhöhe liegen. Dementsprechend wird für Pultdächer eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 Metern festgesetzt. Andernfalls könnte von der Talseite der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung entstehen (s. Abb. 7).

Zur Steuerung von Flachdachbauten mit Geschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses (sog. Staffelgeschosse) werden separate Festsetzungen getroffen. Bei Gebäuden mit Flachdach würde sich ohne eine entsprechende Festsetzung die maximale Traufhöhe auch auf die Oberkante von Staffelgeschossen beziehen. Staffelgeschosse im Geltungsbereich sollen jedoch nicht per se ausgeschlossen werden, da sie dem Gebietscharakter bei entsprechender Einhaltung einer verträglichen Höhe und einer entsprechenden Rückversetzung nicht widersprechen. Hierzu gilt die folgende textliche Festsetzung:

*„Bei Gebäuden können für Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhen zugelassen werden. Diese müssen gegenüber der ausgebildeten Oberkante des darunter befindlichen Geschosses ohne Berücksichtigung von Brüstungen, Geländern oder Einfassungen an allen Außenseiten der Gebäude so weit zurücktreten, dass der Neigungswinkel der Tangente an der ausgebildeten Oberkante des darunterliegenden Geschosses und an der Oberkante des Geschosses oberhalb des ersten Vollgeschosses einen Winkel von 50 Grad nicht überschreitet. Ausnahmen für die Erweiterung von Bestandsgebäuden können zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 talseitig sowie an zwei weiteren Außenseiten eingehalten werden.“ (vgl. § 2 Nummer 4)*

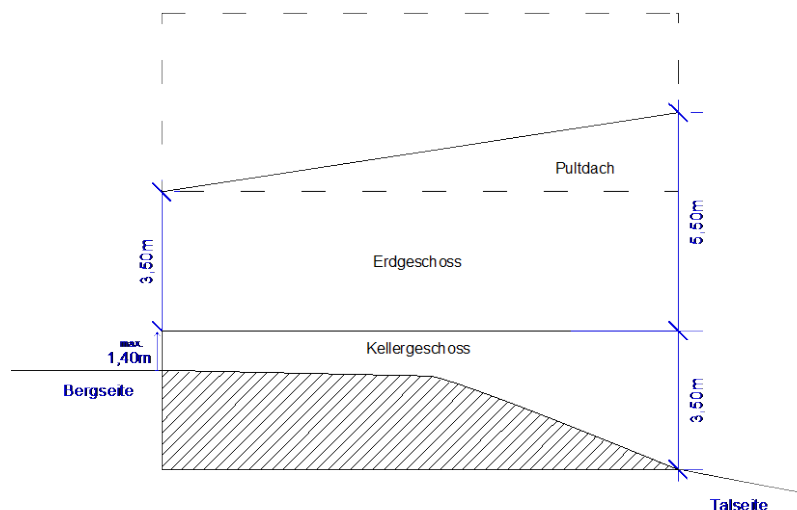


Abb. 7 Skizze zur Visualisierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von Pultdächern (vgl. § 2 Nummer 2); o.M.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass Staffelgeschosse allseitig rückversetzt werden. Die Festsetzung reguliert die maximale Höhe der Staffelgeschosse in Relation zum einzuhaltenden Abstand zu den Außenseiten des unteren Geschosses. Die maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern gilt dabei fort. Durch die allseitig notwendige Rückversetzung der Staffelgeschosse ist gewährleistet, dass der Eindruck eines zweiten Vollgeschosses nicht entstehen kann (s. Abb. 8). Mit der Ausnahme für Bestandsgebäude wird sichergestellt, dass auch auf diesen ein Staffelgeschoss realisiert werden kann. Anders als bei Neubauten, bei denen diese Vorgabe bereits bei der Konzeption des Gebäudes berücksichtigt werden kann, muss bei Bestandsgebäuden die Lage der bestehenden Treppenhäuser sowie die Gebäudestatik berücksichtigt werden. Daher wird es sich häufig nicht vermeiden lassen, dass das Staffelgeschoss an einer Seite nicht zurücktreten kann. Ein Auslassen dieser Ausnahme



würde eine übermäßige Härte gegenüber dem Eigentümer darstellen, da es in der Bestandssituation häufig wirtschaftlich nicht zumutbar ist, derart umfangreich in die Konstruktion und Statik des Gebäudes einzugreifen. Hier ist im Rahmen der Abwägung dem Interesse der Eigentümer entsprechender Bestandsgebäude ein höheres Gewicht einzuräumen, als der Durchsetzung allseitig zurückgesetzter Staffelgeschosse. Um eine gebietsunverträgliche Gebäudehöhenentwicklung an der Hanglage zu vermeiden, ist das Staffelgeschoss immer talseitig zurückspringend auszuführen.

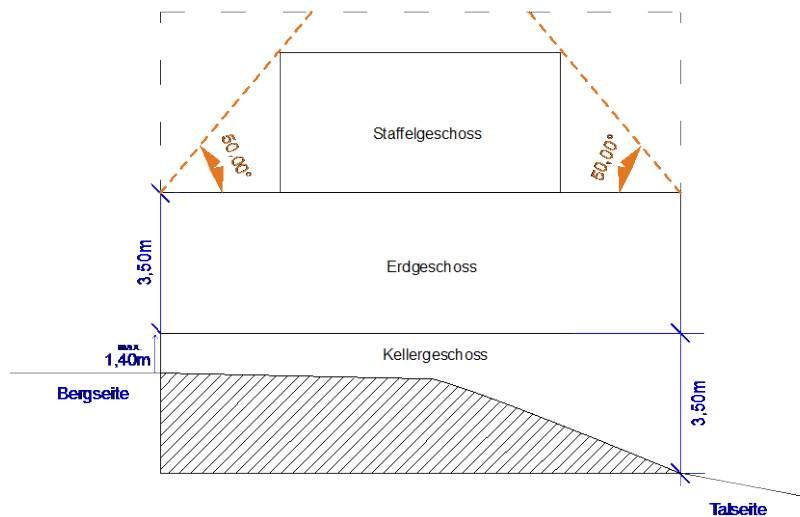


Abb. 8 Skizze zur Visualisierung des Rücksprungs von Geschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses (sog. Staffelgeschosse) bei Flachdachbauten um den Abstand, der durch die 50-Grad-Tangente gemäß der textlichen Festsetzung § 2 Nummer 4 bedingt wird; o.M.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe ist jeweils die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Aufgrund der stark bewegten Topographie ist die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen über Normalhöhennull nicht sinnvoll. Es müsste eine sehr kleinteilige Differenzierung bei der Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgen und angesichts der bewegten Topographie dennoch ein gewisser Puffer eingebaut werden, damit ein Gebäude insgesamt und nicht nur zu Hälfte die gewünschte Gebäudehöhe erreichen kann. Die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg ist wegen der Topographie ebenfalls nicht praktikabel. Für Gebäude mit bergseitiger Erschließung würden gänzlich andere Bedingungen als für Gebäude mit talseitiger Erschließung gelten. Zudem liegen einige Gebäude relativ weit von der Straße entfernt, so dass für diese die Straße keine geeignete Bezugsgröße mehr darstellt. Es ist daher sinnvoller, die Gebäudehöhe „auf sich selbst“, konkret auf das Niveau des Erdgeschossfußbodens zu beziehen.

Durch den Bezugspunkt „Oberkante Erdgeschossfußboden“ enthält die Festsetzung einen gewissen Spielraum. Unter Berücksichtigung eines Kellergeschosses könnte ein Gebäude im Mittel 9,4 Meter (bzw. 10,4 Meter bei Gebäuden mit gleichschenkligen Satteldach und 6,9 Meter bei Gebäuden mit Pultdächern) aus dem jeweiligen Erdboden herausragen. Bei Ausreizung der abgeschätzten Spielräume sind noch keine städtebaulichen Missstände in den städtebaulich sensiblen Bereichen der bergseitigen Erschließungsstraßen durch ein Herausragen von Kellergeschossen bis zu 1,40 Meter über die Geländeoberfläche gem. § 2 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO), in der Fassung

vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), zu erwarten. Durch den Verzicht auf eine Begrenzung der maximalen Sockelhöhe wird zudem eine natürliche Belichtung von Kellerräumen ermöglicht (s. Abb. 6). Die festgesetzte Trauflinie verschiebt sich dabei um höchstens 1,40 Meter nach oben. Diese Höhe ist städtebaulich vertretbar und gewährleistet ein harmonisches Einfügen in die bestehende Höhenstruktur auch von Neubauten.

Angesichts der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise, die Gebäudelängen von 15 m ermöglicht (siehe § 2 Nummer 7), und des im Plangebiet möglichen Geländegefälles ist zu regeln, um welches Maß der Gebäudekörper talseitig aus dem Boden herausragen darf. Daher wird folgende Festsetzung getroffen (s. Abb. 6):

*„Talseitig darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine Höhendifferenz von 3,5 m über der vorhandenen Erdgleiche nicht überschreiten.“ (vgl. § 2 Nummer 3)*

Ohne diese Regelung wäre angesichts des im Plangebiet teilweise sehr ausgeprägten Geländegefälles rechnerisch konstruierbar, dass ein Kellergeschoss um bis zu 5 Meter aus dem Gelände herausragt. In Kombination mit der talseitig oberhalb des Erdgeschossfußbodens zulässigen Wandhöhe von 5,50 Meter bei Pulldächern könnte so eine bis zu 10,50 Meter hohe Fassade ausgebildet werden. Eine solche Wandhöhe wäre für das Orts- und Landschaftsbild schädlich und kann durch diese Festsetzung verhindert werden.

Alle Festsetzungen gewährleisten im Zusammenspiel, dass keine Gebäudekubaturen entstehen können, die talseitig größer als II-geschossig wahrgenommen werden können. Vielmehr wird sichergestellt, dass bergseitig eine optische I-Geschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss und hangseitig die Wirkung einer optischen II-Geschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss möglich ist. Dies ist städtebaulich vertretbar und ortstypisch. Der Großteil der Bestandsgebäude hat sich den bewegten topographischen Gegebenheiten des Gebiets angepasst, indem talseitig ein entsprechend großer Teil der (eigentlichen) Kellergeschosse (Nicht-Vollgeschosse) aus dem Erdreich herausragt. Diese sind oftmals zu Wohnzwecken ausgebaut worden. In diesen Bereichen wird der Eindruck einer vollen II-Geschossigkeit erzielt. Viele Grundstücke werden bergseitig erschlossen, doch bei talseitiger Erschließung besteht die optische II-Geschossigkeit folglich auch straßenseitig. Hierbei handelt es sich um entsprechend „natürlich“ gewachsene architektonische Anpassungen an die topographische Situation analog der Vorgaben des Baustufenplans. In den talseitig erschlossenen Bereichen liegt die für die städtebauliche Wirkung des Quartiers prägende straßenseitige Traufkante entsprechend höher als in den Bereichen, die bergseitig erschlossen werden. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist daher keine Festsetzung erforderlich, welche die optische I-Geschossigkeit zwingend auch in die Bereiche der talseitigen Erschließungen überträgt. Eine talseitige optische III-Geschossigkeit soll jedoch vermieden werden.

Mit den durch die Festsetzungen zulässigen Gebäudehöhen wird eine maßstabssprengende Bebauung verhindert und dazu beigetragen, dass sich auch An- und Neubauten harmonisch in das Umfeld einfügen.

Am Marmstorfer Weg im Abschnitt zwischen dem Dahlegrund und dem Eißendorfer Grenzweg hat sich straßenbegleitend durchgehend eine zweigeschossige Bebauung ausgebildet. Da sich die zweigeschossigen Gebäude hier in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander befinden und ein homogenes Cluster ausbilden, bringt die Zweigeschossigkeit hier auch keine Beeinträchtigung für das Ortsbild mit sich. Es würde sich vielmehr im Gegenteil sogar eine Störung für das Ortsbild ergeben, wenn zwischen zweigeschossigen Gebäuden ein bestandsersetzender Neubau nur eingeschossig ausgebildet werden dürfte. Zudem definiert die zweigeschossige Bebauung als gegenüberliegendes Pendant zum Harburger Stadtpark eine städtebauliche Kante, die das Ortsbild an dieser besonderen Lage prägt. Daher soll diese zweigeschossige Bestandsbebauung abweichend von den Regelungen für das übrige Plangebiet planungsrechtlich durch die folgende Festsetzung gesichert werden:

*„Auf den Flurstücken 114, 115, 116, 117 und 118 der Gemarkung Wilstorf ist straßenseitig jeweils ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden; Nummer 1 Satz 2 gilt entsprechend. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 11,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für gleichschenklige Satteldächer (gleiche Neigung beider Schenkel) beträgt die maximale GH 12,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Für Pultdächer beträgt die maximale GH 9 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Dachneigung darf 50 Grad nicht überschreiten.“ (vgl. § 2 Nummer 5)*

Durch diese Festsetzung wird der mehrheitlich eingeschossige Siedlungscharakter nicht aufgeweicht, sondern durch eine Begrenzung der Zweigeschossigkeit in einem deutlich abgegrenzten Bereich festigt. Zudem wird auf den Grundstücken wie auch für die eingeschossigen Gebäude eine behutsame Nachverdichtung mit einem Staffel- oder Dachgeschoss ermöglicht. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen entsprechenden um 3 Meter erhöhten Maßfestsetzungen für die eingeschossige Bebauung.

Um ortsbildverträgliche Gebäudekubaturen zu sichern, muss neben der Höhenentwicklung auch die flächenhafte Ausdehnung der Gebäude begrenzt werden. Der Baustufenplan Harburg regelt diesbezüglich lediglich aus Gründen des Bodenschutzes, dass die Grundfläche eines Gebäudes nicht mehr als 2/10 der Grundstücksfläche betragen darf. Eine Regelung zu den zulässigen Gebäudetypen und zu den flächigen Ausmaßen der Gebäude enthält er nicht. Um den im Plangebiet gegebenen Gebietscharakter mit seiner typischen offenen Bauweise mit kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen zu sichern, wird zusätzlich zu der bebaubaren Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche aus dem Baustufenplan im Bauungsplan Eißendorf 47 aus ortsgestalterischen Gründen eine maximale Grundfläche<sup>5</sup> (GR) von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

---

<sup>5</sup> Die kumulative Festsetzung von der mit einer GRZ vergleichbaren relativ bebaubaren Fläche gemäß Baustufenplan sowie einer absoluten GR ist zulässig (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, 2014, § 16 Abs. 2 Rd-Nr. 27). Dies kann der „Erzielung einer guten Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen und verhindern, dass zu große Baukörper, die nicht in das Ortsbild passen, errichtet werden“. (vgl. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, 2014, § 16 Abs. 2 Rd-Nr. 27)) Eine gleiche Aussage trifft das OVG Münster (Urteil vom 7.9.2001, BauR 2002, 913, 915).

*„Die Größe der Grundfläche von baulichen Anlagen darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die höchstzulässige Größe der Grundflächen gilt jeweils unabhängig auch für mehrere bauliche Anlagen auf einem Baugrundstück.“ (vgl. § 2 Nummer 6)*

Hierdurch bleibt das derzeit mehrheitlich bestehende Verhältnis von bebauter und unbebauter Grundstücksfläche im Plangebiet bestehen und zugleich wird der Bau von unverhältnismäßig großen Baukörpern verhindert (s. Abb. 3).

Das Maß der max. 200 m<sup>2</sup> orientiert sich an der oberen Grenze der durchschnittlichen Grundflächen im Bestandsgebiet (s. Abb. 3) – die überwiegende Mehrheit der Bestandsgebäude weist Grundflächen von weniger als 200 m<sup>2</sup> auf (s. Kapitel 3.4.3). Die bebaubare Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche begrenzt dabei lediglich die Gebäudegrundfläche in Relation zur Grundstücksgröße, nicht jedoch die absolute Gebäudegrundfläche. Da im Plangebiet jedoch erhebliche Größenunterschiede zwischen den einzelnen Baugrundstücken existieren und zudem durch Zusammenschluss von Grundstücken sehr große Parzellen gebildet werden können, ermöglicht das derzeitige Planungsrecht die Entstehung von flächenmäßig sehr großen Gebäuden, die sich nicht mehr in das Ortsbild einfügen würden. Um diese Fehlentwicklungen zu verhindern, muss die zulässige Grundfläche je Gebäude aus städtebaulichen Gründen zwingend begrenzt werden. Gleichzeitig stehen einer Bebauung der teilweise sehr großen Grundstücke im Plangebiet mit mehreren Einzelhäusern keine städtebaulichen Gründe entgegen, sofern deren Kubaturen den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise entsprechen.

Durch die textliche Festsetzung kann die oben stehende ungewünschte städtebauliche Situation nicht eintreffen, da durch die höchstzulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> die flächenmäßige Ausdehnung der baulichen Anlagen gesteuert wird. Zudem greift hier zusätzlich die abweichende Bauweise, welche eine maximale Gebäudelänge von 15 m parallel zur Straßenfläche regelt (vgl. Kapitel 5.2; § 2 Nummer 6). Bei kleineren Grundstücken gewährleistet die bebaubare Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche, dass zur Grundstücksgröße passende gebietsverträgliche Gebäudevolumen entstehen. Durch die Festsetzung wird ein harmonisches Nebeneinander der Gebäudekörper auch auf unterschiedlich großen Grundstücken gewährleistet.

Weitergehend wird geregelt, dass auf einem Baugrundstück mehrere bauliche Anlagen zulässig sind. Dem Verständnis der zulässigen Grundfläche als „Summenmaß“ für sämtliche bauliche Anlagen auf einem Grundstück kann hier aus den oben genannten städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden. Vielmehr ist die parallel geltende bebaubare Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche als „Summenmaß“ für sämtliche bauliche Anlagen auf einem Grundstück zu verstehen. Durch die fortwirkende Regelung dieser bebaubaren Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche aus dem Baustufenplan Harburg kann daher auch die Anrechnungsvorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO problemlos vollzogen werden.

Im vorliegenden Fall bleibt dem Plangeber zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nur der Weg über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen bei gleichzeitiger Fortwirkung der bebaubaren Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche, um unverhältnismäßig große Gebäude auf den teilweise sehr tiefen Grundstücken zu verhindern und zugleich zuzulassen, dass bei entsprechender Vorprägung auch mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück entstehen können.

## 5.2 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Analog zur Festsetzung der höchstzulässigen flächenmäßigen Ausdehnung der Gebäude (GR, bebaubare Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche) wird zur Begrenzung der flächenbezogenen Ausdehnung der Gebäude im Plangebiet eine maximale Gebäudelänge von 15 Metern festgesetzt, die sich an den im Bestand üblichen Maßen orientiert (s. Kapitel 3.4.3). Die zulässige Gebäudegrundfläche würde Gebäude ermöglichen, die auch eine Fassadenlänge von 20 Metern oder sogar noch mehr aufweisen könnten. Solche Gebäude würden das Ortsbild empfindlich stören. Daher wird die folgende Festsetzung Teil des Bebauungsplans:

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte Gebäudeseite (Länge) der Gebäude darf 15,00 m nicht überschreiten.“ (vgl. § 2 Nummer 7)*

Durch die Festsetzung der Haustypen ausschließlich als „Einzelhäuser“ wird gewährleistet, dass keine Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) oder Doppelhausstrukturen gebaut werden. Einzelhäuser sind *„allseitig freistehende Gebäude [...] mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. [...] Ein Einzelhaus ist somit ein Baukörper mit seitlichem Grenzabstand, der aus mehreren selbstständig benutzbaren baulichen Anlagen (Gebäuden) bestehen kann* (vgl. Nds. OVG, U. v. 8.12.1995 – 1 L 3209/94 \_ BauR 1996, 684 = NVwZ-RR 1997, 277 = DVBl. 1996, 286 = BRS 57 Nr. 83)“ (Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 22 Rn. 6.2). Durch die Festsetzung ist dementsprechend auch geregelt, dass die Gebäude seitliche Grenzabstände im Sinne der offenen Bauweise – gemäß der Festsetzung des Baustufenplans Harburg – einhalten müssen. Es dürfen auf einem Grundstück auch mehrere Einzelhäuser stehen, sofern diese die erforderlichen seitlichen Grenzabstände einhalten (vgl. BVerwG, B. v. 31.1.1995 – 4 NB 48.93 – aaO.).

Die maximale Gebäudelänge von 15 Metern gestattet dabei aufgrund der Festsetzungskombination mit einer höchstzulässigen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> (bzw. bebaubare Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche) eine flexible Ausnutzung des sich auftuenden Rahmens.

Die Festsetzung der Grundfläche und der (abweichenden) Bauweise definiert dabei nur absolute Größenwerte ohne räumlichen Bezug. Die Möglichkeiten der Bebauung auf den Grundstücken werden weiterhin gem. § 34 BauGB (Einfügungsgebot) geregelt.

Im Plangebiet sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude vorhanden. Hierbei dominieren traufständige Gebäude, deren bereichsweise Stringenz immer wieder durch giebelständige Gebäude – oder teilweise Anhäufungen dieser – ergänzt wird.

Durch die größtenteils heterogene Ausgestaltung der Gebäudeausrichtung im Geltungsbereich wird hierzu keine Regelung getroffen. Prägend sind weiterhin vielmehr die großzügigen, durchgrünten Grundstücke und die in ihrer Kubatur kleinmaßstäblich-begrenzten Einzelhäuser. Durch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB ist zudem weiterhin gewährleistet, dass sich Neubauten an der Ausrichtung der Gebäude in der unmittelbaren Umgebung orientieren und diese sich somit in den vorhandenen Bebauungszusammenhang harmonisch einfügen.

### 5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um im Plangebiet eine gebietsverträgliche Nutzungsintensität zu sichern, um dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung eines aufgelockerten, durchgrüntes Quartiers Rechnung zu tragen sowie im Sinne der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gleichsam Entwicklungspotentiale zu steuern und ermöglichen, werden gem. § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB für Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zugelassen.

Mit der Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird einer gebietsunverträglichen Nutzungsintensität entgegengewirkt, die ansonsten eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze und eine unerwünschte Zunahme des Verkehrs zur Folge hätte. Das Ziel des Erhalts und Baus von hochwertigen Wohnhäusern mit ausgeprägter Durchgrünung und hoher Wohnruhe wäre durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. durch Geschosswohnungsbauten/Mehrfamilienhäuser) gefährdet.

Mit den Mitteln des Planungsrechts kann dabei jedoch nicht verhindert werden, dass auch Einzelhäuser mit der städtebaulichen Wirkung, bzw. der Anmutung, von Doppelhäusern und Hausgruppen auf einem Grundstück errichtet werden können, sofern diese eine zusammenhängende bauliche Einheit bilden. Denn bei diesen Gebäuden, die wie Doppelhäuser und Hausgruppen wirken, handelt es sich im Sinne einer Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB um mehrere Wohngebäude – auch wenn diese planungsrechtlich Einzelhäuser sind. An dieser Stelle steht die bundesrechtliche Regelung des § 22 der BauNVO über dem Landesrecht (§ 6 HBauO), gem. § 22 Abs. 2 BauNVO entfallen in diesem Falle die notwendigen seitlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden. D.h. die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen bezieht sich ebenso auf die „Doppelhaushälfte“ und auf das einzelne Haus einer „Hausgruppe“ (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, 124. Ergänzungslieferung, § 9 Rn. 69). Dementsprechend wären beispielsweise pro Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe jeweils 2 Wohnungen zulässig, sofern die Gebäude eine bauliche Einheit bilden. Der § 22 BauNVO privilegiert jedoch lediglich den Entfall seitlicher Abstandsflächen. Für eine Entwicklung von Doppelhäusern und Hausgruppen in die von der Straße aus betrachtete rückwärtige Grundstückstiefe ist diese Privilegierung nicht anwendbar, hier sind Abstandsflächen notwendig.

Obwohl eine derartige Ausgestaltung von Einzelhäusern mit den Mitteln des Planungsrechts nicht zu verhindern ist, ist eine Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden dennoch nötig, um das Entstehen von den Gebietscharakter störenden Mehrfamilienhäusern (z.B. Stadtvillen) zu unterbinden. Im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen sich maximal 200 m<sup>2</sup> Grundfläche realisieren. Bei Ausbau von Dach- (ca. 130 m<sup>2</sup> = 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses gem. § 2 Absatz 6 Satz 3 HBauO) und Kellergeschoss (max. 200 m<sup>2</sup>) ergibt sich so ein Gebäudevolumen von ca. 530 m<sup>2</sup>. Geht man von durchschnittlichen Wohnungsgrößen von 70 m<sup>2</sup> aus (abzüglich 20% der Bruttogeschossfläche für die notwendige Erschließung, technische Gebäudeausrüstung etc.), ließen sich in einem solchen Mehrfamilienhaus ohne die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl an Wohnungen bis zu sechs Wohnungen realisieren. Derartige Mehrfamilienhäuser mit einem gemeinsamen Erschließungskern sind mit dem angestrebten

Erhalt der typisch-kleinteiligen Struktur einer Nachbarschaft mit mehrheitlich Einfamilienhäusern nicht vereinbar.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden lässt sich dementsprechend – im Sinne des angestrebten Erhalts des Gebietscharakters – steuern, dass Gebäudestrukturen entstehen, welche sich in die bestehende bauliche Struktur einfügen.

Durch die Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll zukünftig – insbesondere in Bezug auf die mehrheitlich 1 - 2 Wohneinheiten aufweisenden Bestandsgebäude (s. Kapitel 3.4.3) – einerseits der Bestand planungsrechtlich gesichert sowie zur Stärkung von Familienstrukturen teilweise ein kleiner Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) im Hinblick auch auf die zunehmende Bedeutung des generationenübergreifenden Wohnens gewährt werden.

Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

*„Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten in Bestandsgebäuden, die bereits mehr als zwei Wohnungen aufweisen, können zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 8)*

Mit der festgesetzten Ausnahme soll auf solche Fallkonstellationen Rücksicht genommen werden, bei denen im Bestand bereits mehr als zwei Wohnungen realisiert worden sind. Diese Gebäude sollen nicht auf Bestandsschutz zurückgesetzt werden. Im Bestand sind zum Teil sehr großen Wohngebäude vorhanden. Selbst bei Aufteilung auf zwei Wohneinheiten können sich marktuntypische Wohnungsgrößen ergeben. Unter Berücksichtigung der Nachfragesituation kann es daher im konkreten Einzelfall sinnvoll sein, in Bestandsgebäuden mehr als zwei Wohneinheiten zuzulassen, sofern das Grundstück dies zulässt, ausreichend Stellplätze vorgehalten werden, das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei Neubauten soll diese Ausnahmemöglichkeit nicht bestehen, da diese von vornherein bedarfs- bzw. nachfragegerecht geplant werden können.

## **5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**

Die Vorgartenbereiche der Bestandsgebäude im Geltungsbereich sind mehrheitlich gärtnerisch gestaltet und von einer Bebauung freigehalten. Zum Erhalt dieser prägenden Eigenart regelt die folgende textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen in Vorgartenbereichen:

*„Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, die höher als 1,5 m über mittlerer Geländeoberkante sind, dürfen in den Vorgartenzonen der Grundstücke nur errichtet werden, wenn sie mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks entfernt sind.“ (vgl. § 2 Nummer 9)*

Durch die Festsetzung wird der grüne Charakter des Gebietes, der auch bedingt wird durch die begrünte Vorgartenzone, gewahrt. Gleichsam wird der Einengung des Straßenraums durch ihn flankie-

rende Nebenanlagen sowie Carports und Garagen entgegengewirkt, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild weiterhin großzügig durchgrünt wirkt. Insbesondere Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sollen möglichst nicht innerhalb des Vorgartenbereichs errichtet werden. Wenn der Vorgarten jedoch tiefer als 5 Meter ist, dürfen Carports und Garagen auch innerhalb des Vorgartens errichtet werden, solange sie nicht näher als 5 Meter an die Straßenverkehrsfläche heranrücken. Mit dieser Abweichung soll ein Kompromiss ermöglicht werden, wenn ein Wohngebäude sehr weit von der Straße entfernt errichtet wird. Ein freigehaltener Vorgartenbereich auf einer Tiefe von 5 Metern wird als gestalterisch ausreichend betrachtet und orientiert sich am Bestandsmaß der grünen Vorgartenzonen im Plangebiet. Es sind nur ~~wenige Wohngebäude und/oder~~ Nebenanlagen von der Festsetzung zur Freihaltung der Vorgartenzonen in einem Bereich bis 5 Meter betroffen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um einige wenige Garagen, Carports oder Nebenanlagen die anteilig innerhalb des 5-Meter-Bereichs liegen (Eißendorfer Grenzweg Hausnummern 1, 1a, 7/7 a, 13, 48, 57, 65, 83 a/b, 88, 89 ; Marmstorfer Weg Hausnummer 78; Dahlegrund Hausnummern 13, 37; Am Großen Dahlen Hausnummer 50; Heino-Marx-Weg Hausnummer 16). Es wird im Zuge der Abwägung als verträglich angesehen, bei einer Neubebauung der betroffenen Grundstücke von diesen größtenteils geringfügigen Überschreitungen abzuweichen und gemäß dem neuen Planrecht zu bauen, um so die städtebauliche Struktur der einheitlich ausgebildeten Raumkanten entlang der Straßenräume zu wahren.

Die Höhenbegrenzung für Nebenanlagen entspricht der maximalen Höhe von 1,50 Meter für Einfriedigungen gemäß HBauO. Da Einfriedigungen den Vorgarten einfassen und somit die maßgebliche Sichtbarriere darstellen, erscheint es sinnvoll, alle baulichen Anlagen an dieser Vorgabe zu messen. Zudem werden somit die baulichen Anlagen in Vorgärten einheitlich geregelt. Das Aufstellen von Mülltonnen im Vorgartenbereich wird durch diese Festsetzung nicht verhindert, da Mülltonnen für den Hausmüll in der Regel nicht höher als 1,5 Meter sind.

Die Festsetzung nimmt die Regelungen des Teilbebauungsplans 688 auf, der für den Großteil der Straße Eißendorfer Grenzweg neben Straßenflächen auch von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen im Bereich der Vorgartenzonen festsetzt.

## 5.5 Gestalterische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird keine Dachform festgesetzt, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig ist. Entscheidend für die erhaltenswerte städtebauliche Gesamtsituation ist vielmehr die Vielzahl unterschiedlicher Gebäude aus verschiedenen Epochen mit entsprechend diversen Dachformen und – als ein gemeinsamer Nenner – die ähnliche Traufhöhe beziehungsweise die damit einhergehende I-Geschossigkeit der Gebäude. Letztere wird über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesichert. Die im Gebiet selbst sowie in der direkten Umgebung dominierende Dachform ist die des Satteldachs. Im Geltungsbereich sind außerdem Mansard-, Krüppelwalm-, Mansardwalm-, Pult- und Flächdächer vorhanden. Der Baustufenplan Harburg trifft keine Aussagen zur Dachgestaltung. Mit der Ergänzung des Planrechts durch den Bebauungsplan Eißendorf 47 soll die Wahlfreiheit der Bauherren bezüglich der Dachform nicht eingeschränkt werden. Es ist nicht das Ziel, ein einheitliches Bild der neuen Gebäude zu erreichen. Die Qualität des Quartiers ergibt sich aus



dem Zusammenspiel der Bebauungsstruktur mit den umfangreichen privaten Freiflächen und dem teilweise parkartigen Baumbestand.

Im Plangebiet stellen jedoch Gauben- und Zwerchgiebel kein gebräuchliches Gestaltungselement der Dachlandschaft dar. Gauben sind dadurch charakterisiert, dass die Stirnseite der Gaube von der Dachtraufe des Hauptdaches in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzt ist, somit keine konstruktive Verbindung zur darunterliegenden Außenwand aufweist, sondern dass sie auf der Dachkonstruktion stehen und von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. Analog der Ziele des Plangebers in der Beschränkung der Höhenentwicklungen und maximalen Vollgeschossigkeit wird daher im Bebauungsplan Eißendorf 47 die Ausbildung von Gauben gesteuert. Für das Plangebiet werden deshalb gestalterische Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dachflächen durch den Bau von Dachgauben und Dacheinschnitten getroffen. Die folgende textliche Festsetzung wird dazu Bestandteil des Bebauungsplans:

*„Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen, gemessen an ihrer längsten Stelle, insgesamt eine Länge haben, die höchstens der Hälfte der Länge der darunterliegenden Fassadenseite entspricht. Bei der Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Eine zweite Reihe Gauben ist unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 10)*

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Dachgauben als untergeordnete Bauteile wahrgenommen werden. Weiterhin wird dem Ziel des Plangebers entsprochen, im Gebiet insbesondere die prägende Höhenstruktur der Trauflinien zu erhalten und keine unmaßstäblichen Baukörper entstehen zu lassen. Die Regelung zur unzulässigen Unterbrechung von Traufen durch Dachgauben oder Dacheinschnitte stellt dementsprechend sicher, dass Zwerchgiebel und Zwerchhäuser im Plangebiet unzulässig sind. Letztgenannte können den Eindruck einer ungewollten optischen Mehrgeschossigkeit entstehen lassen. In diesem Zuge sind zudem Dachgauben und Dacheinschnitte in zweiter Ebene – im zweiten Dachgeschoss – unzulässig, da durch diese die ungewünschte Wirkung eines weiteren Geschosses entstehen kann.

Die Festsetzung zur Ausgestaltung von Dachgauben sichert in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Ausbildung eines einheitlich gestalteten Straßenraums über gleich oder ähnlich geartete Raumkanten. Dabei beeinflussen die Dachform und -höhe sowie Anteil und Lage der Dachaufbauten die städtebauliche Wirkung. Durch die Festsetzung wird somit die Wahrung und Entstehung einer harmonischen und ortsbildangepassten Dachlandschaft gewährleistet.

Die Vorgartenzonen – der Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Fluchtlinie der Gebäude in der kompletten Breite des Grundstücks – im Plangebiet sind ein das Ortsbild wesentlich prägendes Gestaltungselement. Im Plangebiet zeichnen sich diese mehrheitlich durch eine gärtnerische Gestaltung aus sowie dadurch, dass sie von einer Bebauung freigehalten werden. Dementsprechend sind die Vorgartenzonen möglichst unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen werden die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie die gemäß § 2 Nummer 10 der Verordnung zulässigen Anlagen. Hierzu wird die folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

*„Vorgartenzonen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie die gemäß Nummer 9 zulässigen Anlagen.“ (vgl. § 2 Nummer 12)*

## 5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der großzügig-durchgrünte Charakter des Gebiets resultiert neben der festgesetzten geringen bebaubaren Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche aus den regelhaft weitläufigen Gärten mit erhaltenswerten mittel- und großkronigen Baumbeständen. Diese werden durch die Baumschutzverordnung der Stadt Hamburg geschützt. Um den Erhalt des prägenden Elements der Bäume weiterhin über das Instrument der genannten Verordnung hinaus in Zukunft – und auch auf bisher unbebauten und nicht bepflanzten Grundstücken und Grundstücksbereichen – zu gewährleisten wird geregelt, dass im Kontext von Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten ist. Dabei sind mittel- und großkronige Arten im Sinne der vorhandenen prägenden Baumbestände zu pflanzen. Durch die Festsetzung werden neben dem gewünschten Erhalt des Gebietscharakters zudem mögliche Eingriffe durch Neupflanzungen kompensiert – außer es ist schon ein Baumbestand von gewissem Gewicht analog der Festsetzung vorhanden. Dementsprechend wird die folgende Festsetzung getroffen:

*„Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- oder ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die unter 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), fallen, können angerechnet werden.“ (vgl. § 2 Nummer 13)*

Um zu gewährleisten, dass bei Neuanspflanzungen Bäume in einer gewissen Qualität gepflanzt werden – im Sinne der Fortführung des vorhandenen Baumbestandes und der Bewahrung seiner prägenden Wirkung im Quartier – wird die nachstehende Festsetzung Teil des Bebauungsplans:

*„Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote gelten folgende Vorschriften:*

- Es sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen.*
- Mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.“ (vgl. § 2 Nummer 14, 14.1, 14.2)*

## 5.7 Weitere Festsetzungen

Der Baustufenplan Harburg trifft neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Wohnen) auch Regelungen zu Geschossigkeiten (maximale I-Geschossigkeit), zur offenen Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zum Maß der bebaubaren Fläche.

Der Bebauungsplan Eißendorf 47 trifft ausschließlich Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen. Zudem

werden die Bebaubarkeit von Vorgartenzonen, gestalterische Festsetzungen und die Anpflanzung von Bäumen in Relation zur Grundstücksgröße geregelt.

Die Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort.

Die Regelungen des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilbebauungsplans 688 werden durch die Bebauungsplanung obsolet. Seine Regelungen zur Freihaltung der Vorgartenzonen werden durch die Festsetzung § 2 Nummer 12 aufgenommen und für den gesamten Geltungsbereich adaptiert. Seine Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sind nicht mehr notwendig, da durch die bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen die Erschließung dauerhaft gesichert ist. Der Festsetzung der Baulinien wurde nur in wenigen Fällen durch Bestandsgebäude gefolgt, auch ist die Intention des Plangebers zum Verlauf dieser nach heutigen Gesichtspunkten nicht nachzuvollziehen und aus städtebaulicher Sicht nicht weiter erforderlich. Die Regelungen des § 34 BauGB reichen aus, um die Lage der Gebäude auf den Grundstücken ortsbildverträglich zu steuern.

Dementsprechend wird der Teilbebauungsplan 688 mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Eißendorf 47 aufgehoben.

Hierzu stellen die folgenden Festsetzungen klar:

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Baustufenplans Harburg bestehen.“ (vgl. § 2 Nummer 15“*

*„Der Teilbebauungsplan 688 (Blatt 1 und 2) in der Fassung vom 9. Februar 1960 (HmbGVBl. S. 90) wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Eißendorf 47 aufgehoben.“ (vgl. § 3)*

## 5.8 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

### Eingriffsbewertung

Maßgeblich für die Beurteilung, ob durch die Aufstellung des Textbebauungsplans Eißendorf 47 Eingriffe vorbereitet werden, die das nach bislang gültigem Baurecht zulässige Maß der Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes überschreiten, ist der schutzgutbezogene Abgleich der Auswirkungen zwischen bisherigem und künftigem Planrecht.

Das derzeit gültige Planrecht des Baustufenplans Harburg sowie des Teilbebauungsplanes 688 setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Eißendorf 47 als Art der Nutzung ein Wohngebiet in einer offenen Bauweise („W10“) fest. Das Maß der baulichen Nutzungen bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche, die als Parameter für die bereits zulässige Versiegelung herangezogen wird, liegt gemäß § 11 der BPVO regelhaft bei 2/10 und entspricht einer Grundflächenzahl von 0,2.

Die Aufstellung des Textbebauungsplans Eißendorf 47 bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Begrenzung der Gebäudekubaturen im Sinne der Bestandsbebauung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird dadurch nicht verändert, so dass mit den Festsetzungen des vorliegenden Textbebauungsplanes kein höherer Flächenverbrauch verbunden ist. Für das Schutzgut Boden wird im Vergleich zum derzeitigen Planrecht somit keine zusätzliche Neuversiegelung planerisch vorbereitet, die als Eingriff zu bewerten wäre.

Für das Schutzgut Wasser ergibt sich mit der Neuplanung kein deutlich verstärkter Oberflächenwasserabfluss in Bezug zur bereits zulässigen Bodenversiegelung. Es gilt weiterhin der Grundsatz der Maßgabe des beachtlichen Fachgesetzes, den Wasserhaushalt durch Versickerung zu erhalten, so dass auch zukünftig das Niederschlagswasser dem Wasserregime im Plangebiet zur Verfügung steht.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung auf die weiterhin geltende Grundflächenzahl von 0,2 entsprechend den Regelungen des Baustufenplans bzw. der Baustufentafel des § 11 BPVO lässt somit auch keine weitreichende Flächenbeanspruchung von privaten Gartenflächen zu, die mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden wäre. Die charakteristischen, zusammenhängenden Gartenareale der rückwärtigen Grundstücksflächen bleiben im funktionalen Zusammenhang insgesamt erhalten und begünstigen weiterhin die Ansiedlung von Pflanzen- und Tierarten durch das Nebeneinander unterschiedlicher Habitatelemente eines Gesamtlebensraumes.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist über die Baumschutzverordnung geschützt.

Der Großteil der Gehölzflächen befindet sich außerhalb bebaubarer Bereiche. Darüber hinaus sind Bebauungsmöglichkeiten durch die ausgeprägte Geländetopographie in Teilbereichen des Plangebietes eingeschränkt. Die Regelungen des § 34 BauGB stellen daher weitgehend sicher, dass die zusammenhängenden Gehölzflächen, die insbesondere auch in Steilhanglagen entwickelt sind, in den wesentlichen Grundzügen bestehen bleiben. Auch wenn einzelne Baumgruppen im Rahmen einer Nachverdichtung durch Neubebauung und Erschließung verloren gehen, ist der Gesamtcharakter des parkartigen Baum- und Gehölzbestandes aufgrund der Bestimmungen des § 34 BauGB sowie der Baumschutzverordnung nicht gefährdet.

Die Sicherung großzügiger und durchgrünter Grundstücke trägt zum Erhalt eines ausgeglichenen Lokalklimas bei. Auswirkungen auf die übergeordneten Klimawirkungen der angrenzenden Park- und Grünflächen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch Festsetzungen des vorliegenden Textbebauungsplanes nicht zu erwarten. Die gute Durchlüftung der Siedlungsbereiche ist weiterhin mit der kleinmaßstäblich-begrenzten Wohnbebauung gewährleistet.

Für das Schutzgut Landschaft / Stadtbild ist festzuhalten, dass mit dem Textbebauungsplan Eißendorf 47 eine deutliche Qualifizierung des Planrechts zugunsten der Sicherung des gebietstypischen Charakters des Orts- und Landschaftsbildes erzielt wird.

Im Ergebnis der dargelegten fachlichen Beurteilung werden die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die durch das neue Planrecht zulässigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild entsprechen in Art und Umfang denen des bisherigen Planrechts. Vielmehr wird sogar eine Verbesserung für alle Schutzgüter (Orts- und

Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, sowie Klima und Luft) durch die maximale Gebäudekubaturen und Grundfläche begrenzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und den ergänzenden Festsetzungen zur Sicherung der unbebauten Vorgartenbereiche erzielt, die eine maximale Ausschöpfung des bestehenden Baurechts mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft unterbinden.

In § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem Textbebauungsplan Eißendorf 47 werden somit keine Ausgleichsbedarfe im Sinne des § 1a BauGB ausgelöst, da die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Vorschrift vorliegend erfüllt sind.

### Gesamtbetrachtung

Die ergänzenden Festsetzungen des Textbebauungsplanes Eißendorf 47 zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie die Gestaltungsfestsetzungen, die Regelungen zur Bebaubarkeit der Vorgartenzone und zur Anpflanzung von Bäumen bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen sind als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu bewerten, die eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung gewährleisten. Die getroffenen Festsetzungen folgen insbesondere der besonderen Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes, das als wertgebendes Schutzgut in Wechselbeziehungen zum bewegten Geestrelief und den strukturreichen Baum- und Gehölzbeständen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere den Gebietscharakter prägt.

Mit der Festsetzung von höchstzulässigen Trauf- sowie Gebäudehöhen wird eine einheitliche und harmonische Höhenstruktur im Gebiet erreicht. Die besonderen Anforderungen der Geländetopographie werden durch ergänzende Regelungen in der Form berücksichtigt, dass Gebäude bergseitig der Optik einer Ein- und talseitig einer Zweigeschossigkeit entsprechen. Die typische offene Bauweise mit kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen wird durch eine Festsetzung zur Bauweise und der maximal zulässigen Grundfläche bewahrt. Die Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wirkt einer gebietsunverträglichen Dichte entgegen und stützt gleichzeitig die Freiraum- und Aufenthaltsqualität durch Reduzierung der Stellplatzanlagen und Verkehre im Gebiet.

Für die Sicherung der Qualitätsmerkmale des Ortsbildes im Zusammenhang mit der Erfüllung ökologischer Funktionen sind in besonderem Maße die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten und für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege relevant.

In den Vorgartenzonen sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, die höher als 1,5 Meter sind, nur in einem Abstand von mindestens 5 Meter zur vorderen Grundstücksgrenze zulässig. Vorgartenzonen sind – ausgenommen der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten – unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, so dass insgesamt begrünte Vorgartenflächen erhalten und entwickelt werden, die auch die Standorte der hier vorhandenen Bäume bei einer Nachverdichtung aufrecht erhalten können.

Das festgesetzte Anpflanzgebot für einen mittel- oder einen großkronigen Baum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen, in Verbindung mit

einer Mindestqualität sichert den prägenden Baumbestand und leistet gleichzeitig Vorsorge, dass auch bei einer Neubebauung Bäume in ausreichender Dichte als landschaftsgliedernde Elemente mit ihren positiven Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften und das Stadtklima ihren Fortbestand im Gebiet haben werden. Darüber hinaus wird für mögliche Eingriffe bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes eine entsprechende Kompensationsleistung für Ersatzpflanzungen verankert.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insgesamt aufgrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten. Den übergeordneten Zielen des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutz wird mit dem Textbebauungsplan Eißendorf 47 entsprochen. Die Planinhalte berücksichtigen die Umweltbelange nach § 1a BauGB vollumfänglich und führen zu einer nachhaltigen und qualitätsvollen Bebauung im Gebiet.

## 5.9 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 176), bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Im Plangebiet sind insbesondere Brutvögel- und Fledermausvorkommen als besonders geschützte und/oder streng geschützte Tierarten planungsrelevant. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Überplanung des Bestandsgebietes erfolgt bzw. im weitesteten Sinne ein Angebotsplan aufgestellt wird, sind artenschutzrechtliche Kartierungen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll. Im Falle von konkreten Baumaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG daher auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Hier kann im Detail auf artenspezifische Betroffene wie beispielsweise für Brutvögel und Fledermäuse bei Baumfällungen oder einem Gebäudeabriss eingegangen werden.

Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren sind folgende grundsätzliche Vorgaben des Artenschutzes zu beachten:

Es gilt das Sommerfällverbot nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Demnach dürfen Bäume nur außerhalb der Brutvogelschonzeit vom 01. März bis 30. September gefällt werden. Bei der Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von > 50 cm besteht die Möglichkeit, dass sich Winterquartiere von streng geschützten Arten, Fledermäusen, in diesen Bäumen befinden. Diese Fortpflanzungs- und deren Ruhestätten sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Demnach müssen diese Bäume im Falle eines Fällvorhabens auf Vorkommen von besetzten Winterquartieren durch einen Fachmann untersucht werden. Diese Vorgehensweise ersetzt sozusagen die

artenschutzfachliche Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplans aus den oben genannten Gründen nicht durchgeführt worden ist. Gegebenenfalls ist mit einem Baumsteiger zu arbeiten, der Höhlungen endoskopisch untersucht. Ein Besatz muss auszuschließen sein. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde (BUE NGE 33) abzustimmen. Die Anzahl der Höhlungen ist zu notieren. Pro Höhle ist ein Ausgleich in Form von drei Fledermausspalkkästen, sowie drei Höhlenbrüterkästen vorzusehen. Die Ersatzquartiere sind an Bäumen im Umfeld von einem Fachmann anzubringen. Die Fällgenehmigung wird, unter Berücksichtigung der Freigabe hinsichtlich des Artenschutzes durch die zuständige Behörde, durch den Bezirk erteilt.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist zur Berücksichtigung des Artenschutzes der Leitfaden der Stadt Hamburg „Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung“ in der Fassung vom 1. November 2014 zu beachten.

Bei Beachtung der naturschutzrechtlichen Bestimmungen für die Umsetzung der Bebauungsplanung (z.B. Abriss/Sanierung/Neubau von Gebäuden, Baum- und Gehölzfällungen) stehen der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

## **5.10 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950er Jahren planungsrechtlich als Wohngebiet festgesetzt worden und bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre.

Gemäß Wassergesetz ist der Wasserhaushalt möglichst durch Versickerung zu erhalten. Die privaten Grundstücke im Plangebiet versickern das Niederschlagswasser. Laut Versickerungspotenzialkarte ist das Gebiet von einem gut wasserdurchlässigen Untergrund geprägt, so dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

Es werden lediglich Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen getroffen. Zudem wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern geregelt sowie gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Möglichkeiten der Bebauung auf den Grundstücken werden gem. § 34 BauGB geregelt. Die Planung führt demgemäß nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen, außer diese erfolgen durch die Möglichkeiten des § 34 BauGB. Im Zuge dessen sind aufgrund der geringen Nachverdichtungspotentiale jedoch kaum Neuversiegelungen zu erwarten.

Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

## 5.11 Technischer Umweltschutz: Lärm

Konflikte aus Gewerbe- und Industrielärm werden im Plangebiet nicht erwartet. Der von der Bremer Straße nördlich des Plangebiets (20.000 KFZ-Bewegungen am Tag) und dem Ernst-Bergeest-Weg (7.000 KFZ-Bewegungen) ausgehende Verkehrslärm ist nicht relevant, da die Straßen am Rande des Gebiets vorbeiführen und die bestehende Bebauung abschirmenden Charakter hat. Anders verhält es sich entlang des Marmstorfer Wegs, von dem schädliche Emissionen auf das Plangebiet einwirken.

Zur Bewertung der Erheblichkeit des Verkehrslärms wurden orientierend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete in Höhe von 59/49 dB(A) tags/nachts herangezogen. Die Ermittlung der Verkehrslärmbelastung erfolgte durch die Behörde für Umwelt und Energie durch eine rechnerische Prognose auf Basis aktuell verfügbarer Verkehrsmengenangaben für die relevanten Straßenabschnitte. Lediglich entlang des Marmstorfer Weg wurden Überschreitungen der vorgenannten Grenzwerte ermittelt. Bei zukünftigen Neubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Hierzu wird in § 2 Nummer 11 festgesetzt:

*„Entlang des Marmstorfer Weg sind bei Wohngebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 2 Nr. 11)*

Die Festsetzung bezieht sich auf die erste Gebäudereihe entlang des Marmstorfer Weg, die direkt an den Verkehrsweg angrenzt. Die Lärmberechnung zeigt, dass Überschreitungen des besonders kritischen Nachwerts in einem Abstand von ca. 20 m von der Straßenmitte aus gemessen auftreten. Der vom Verkehrsweg ausgehende Lärmeintrag in das jeweilige Grundstück hängt u.a. davon ab, wie weit die Abstände zwischen den Gebäuden und wie weit die Gebäude vom Verkehrsweg abgerückt sind. Somit gibt der o.g. Abstand nicht abschließend das Maß an, in dem bei ungehinderter Schallausbreitung erhöhte Lärmbelastungen auftreten, sondern berücksichtigt die bestehende städtebauliche Situation. Da die betroffenen Grundstücke bereits bebaut sind, wird davon ausgegangen, dass allenfalls vereinzelte Ersatzneubauten vorgenommen werden und nicht großflächig eine völlig neue bzw. grundsätzlich andere Bebauungsstruktur aufgrund der Planung entsteht.

Ergänzend wird der Sportlärm als weitere Lärmquelle ausgemacht. An der östlichen Seite des Plangebiets befinden sich Sportanlagen. In der Vergangenheit sind aus der Nachbarschaft zwischen der Wohnnutzung und den Sportanlagen jedoch keine Konfliktslagen bekannt geworden. Zudem findet



durch die Planung kein Heranrücken an die östliche befindliche Sportanlage statt. Neue Baurechte, die erstmalige oder zusätzliche Beschränkungen der Sportflächennutzung zur Folge haben könnten, werden in Folge dieses Bebauungsplans nicht eröffnet.

## 6 Abwägungsergebnis

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden abwägungsrelevanten Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung sind gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Festsetzungen des Textbebauungsplans Eißendorf 47 sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen, das heißt alle Argumente, Gesichtspunkte und Erkenntnisse, die „nach Lage der Dinge“ eingestellt werden mussten, wurden berücksichtigt. Der Bebauungsplan sichert den Gebietscharakter des Plangebietes vornehmlich durch die maximalen Gebäudekubaturen begrenzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise. Ergänzend werden diesbezüglich Festsetzungen zur Ausgestaltung von Gauben und zur Sicherung der vornehmlich unbebauten Vorgartenbereiche sowie zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 47 wurde bisher durch die Festsetzungen des Baustufenplans (Wohnen, offene Bauweise, eingeschossig) und dem Teilbebauungsplan 688 (von Bebauung freizuhalten Flächen, Straßenflächen, Baulinien) sowie § 34 BauGB geregelt. Die Änderungen des Planrechts dienen dem Erhalt des Gebietscharakters beziehungsweise der gewachsenen Siedlungsstruktur und somit auch dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Die bestehenden Gebäude sind überwiegend gemäß der Vorgaben des alten Planrechts entstanden. Dieses ermöglicht eine Bebauung über das intendierte Maß des Plangebers hinaus durch Anwendung der Möglichkeiten des Bauordnungsrechts. Diese aus heutiger Sicht ungewollten Spielräume in der Auslegung des Planrechts wurden beim Bau – beziehungsweise beim An- oder Umbau – der Bestandsgebäude jedoch nur vereinzelt ausgenutzt.

In Folge der Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer folgende Planfolgen:

- 1.) Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Eißendorf 47 wird für die Zukunft sichergestellt, dass sich das gewachsene Orts- und Landschaftsbild gegenüber der Bestandsituation nicht weiter negativ verändert, sondern ggf. sogar langfristig verbessert, wenn ein Bestandsgebäude, das nicht mit den neuen planungsrechtlichen Regelungen im Einklang steht, durch einen planrechtskonformen Neubau ersetzt wird. Der nunmehr für das Plangebiet geltende Regelungskatalog bedeutet für die Grundeigentümer die Sicherung des Status quo durch Erhalt einer hochwertigen Wohnqualität und der den Grundstückswert maßgeblich mitbestimmenden Siedlungsstruktur.
- 2.) Für die Grundstückseigentümer, die bislang bestehende Baurechte noch nicht ausgeschöpft haben, kommt es in Folge des Bebauungsplans Eißendorf 47 jedoch zu einer Einschränkung der auf dem Baugrundstück realisierbaren Baumasse und der Spielräume bei der Ausgestal-

tung des Baukörpers. Eine eventuelle Wertminderung des Grundstücks kann gemäß § 42 Absatz 3 BauGB von den Grundstückseigentümern nicht geltend gemacht werden, da bislang bestehende Baurechte nicht ausgenutzt worden sind. Es ist jedoch fraglich, ob das jeweilige Baugrundstück in Folge dieses Bebauungsplans überhaupt an Wert verliert, da die Einschränkungen der Baurechte flächenmäßig relativ geringfügig sind und ihnen positiv der dauerhafte Erhalt der ebenfalls den Grundstückswert mitbestimmenden Siedlungsstruktur gegenübersteht (siehe Punkt 1.).

- 3.) Für einige Grundstückseigentümer, die bislang bestehende Baurechte vollständig oder weitgehend ausgeschöpft haben, kann es in Folge der Planung dazu kommen, dass der bauliche Bestand nicht mehr vollständig planungsrechtlich gedeckt ist und somit lediglich noch Bestandsschutz genießt. Er kann zwar somit in seiner derzeitigen baulichen Ausgestaltung unverändert bestehen bleiben, umfassende Um- oder Anbauten sind jedoch nicht mehr möglich. Auch dürften die Gebäude nach einem Abriss oder zufälligen Untergang (z.B. durch Brandschaden) nicht mehr in gleicher Form wieder errichtet werden. Sofern in diesen Fällen eine Neubebauung erfolgen soll, muss das Gebäude gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Eißendorf 47 errichtet werden. Jeder, der mit einer bestandskräftigen Baugenehmigung gebaut hat, kann sich jedoch darauf verlassen, dass sein jeweiliges Vorhaben rechtmäßig ist und Bestandsschutz genießt. Die Grundeigentümer dieser Grundstücke können gemäß § 42 Absätze 1 und 3 BauGB Anspruch auf eine Entschädigung geltend machen, sofern mit dieser Einschränkung der Baurechte eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks einhergeht. Aber auch hier ist fraglich, ob das jeweilige Baugrundstück in Folge dieses Bebauungsplans überhaupt an Wert verliert, da die Einschränkungen der Baurechte flächenmäßig relativ geringfügig sind und ihnen positiv der dauerhafte Erhalt der ebenfalls den Grundstückswert mitbestimmenden Siedlungsstruktur gegenübersteht (siehe Punkt 1.).
- 4.) Einige Gebäude stehen bereits heute nicht in Einklang mit den planungsrechtlichen Vorgaben, weil sie beispielsweise mehr als ein Vollgeschoss aufweisen. In Hinblick auf die auch bislang planungsrechtlich nicht gedeckten Grundstücksausnutzungen ergeben sich durch den Bebauungsplan Eißendorf 47 keine Änderungen.

Die geschilderten Einschränkungen des Baurechts von Bestandsgebäuden werden im Rahmen der Abwägung angesichts der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen und der oben unter Punkt 1.) dargestellten positiven Planungsfolgen als zumutbar eingestuft.

Im gesamten Hamburger Raum herrscht ein andauernder Wohnungsdruck. Trotz der vorhandenen Flächenpotentiale im Plangebiet wird – aufgrund der bisher weitestgehend erhaltenen kleinteiligen Bebauungsstruktur mit großzügigen privaten Gartenflächen mit schützenswerten Grünstrukturen, der damit einhergehenden hohen Wohnqualität und der besonderen Lage des Plangebiets Eißendorf 47 innerhalb des übergeordneten Freiraumverbundsystems zwischen dem Harburger Stadtpark und dem Neuen Friedhof – der Erhalt dieser besonderen städtebaulichen Struktur einer flächenmäßigen Nachverdichtung vorgezogen.

Eine Nachverdichtung soll nur soweit erfolgen, wie sie bereits mit den derzeit bestehenden Erschließungsstraßen nach den Regelungen des § 34 BauGB möglich ist. Von der Schaffung neuer Erschlie-

ßungsstraßen wird zur Wahrung des oben beschriebenen Siedlungscharakters dementsprechend abgesehen. Entscheidungen über die Zulässigkeit von Nachverdichtungen gemäß § 34 BauGB sind dabei im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Durch die Festsetzungen des Textbebauungsplans Eißendorf 47 wird gewährleistet, dass der städtebauliche Charakter des Gebietes gesichert wird und auch bei zukünftiger Bautätigkeit erhalten bleibt.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

---

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

## **8 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne; Bestandsschutz**

---

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 47 weiterhin rechtsgültige Baustufenplan Harburg wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht geändert sondern vielmehr ergänzt. Die Festsetzung überlagert lediglich die Festsetzung des Baustufenplans zur Bauweise – seine übrigen Regelungen bleiben weiterhin bestehen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Eißendorf 47 wird der Teilbebauungsplan 688 aufgehoben.

Die Bestandsgebäude im Geltungsbereich genießen in ihrer derzeitigen baulichen Ausgestaltung Bestandsschutz.

## **9 Flächen- und Kostenangaben**

---

### **9.1 Flächenangaben**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist etwa 23,5 ha groß.

### **9.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Bebauungsplanung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.