

Feststellung 05. Mai 2010

**Begründung zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan**

**Marmstorf 34
(Binnenfeld)**

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf.....	3
2	Anlass der Planung.....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	Kampfmittelverdachtsflächen.....	4
3.2.3	Gesetzlich geschützte Biotope	4
3.2.4	Baumschutz	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	4
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen	4
3.4	Angaben zum Bestand	4
4	Planinhalt und Abwägung	5
4.1	Vorhabengebiet.....	5
4.2	Verkehrsflächen.....	9
4.3	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
4.3.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	9
4.3.2	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	12
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	13
7	Flächen- und Kostenangaben	13
7.1	Flächenangaben	13
7.2	Kostenangaben.....	13
Anhang	14

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/09) vom 21.01.2009 (Amtl. Anz. 2009, Nr. 9 S. 182) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26.05.2008 und 16.04.2009 (Amtl. Anz. 2008, S. 1102 und Amtl. Anz. 2009, S. 694 f.) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Das seit den 1950iger Jahren an diesem Ort ansässige Bauunternehmen plant auf den Grundstücken Märchenweg 1/ Binnenfeld 4-6 (Flurstücke 315 und 316) ein Geschäfts- und Wohnhaus, das sowohl den Firmensitz als auch neun Wohnungen beherbergen soll. Somit kann zum einen die Abwanderung des Unternehmens ins Umland verhindert und zum anderen familiengerechter Wohnraum geschaffen werden.

Das geplante Bauvorhaben ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Marmstorf 5 nicht umsetzbar, da dieser das Plangebiet als reines Wohngebiet ausweist, so dass eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig ist. Für die Realisierung des Vorhabens wird daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Marmstorf 34 (Binnenfeld) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m²) aufgestellt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das gesamte Plangebiet das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ dar. Westlich angrenzend wird das Milieu „Etagenwohnen“ ausgewiesen.

Für den Arten- und Biotopschutz stellt das Landschaftsprogramm das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (Biotoptyp 11a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Marmstorf 5 vom 23. Juni 1965, der für die Flurstücke 315 und 316 ein reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung ausweist.

3.2.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

3.2.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 Absatz 1 Nr. 5 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatschG) in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) gibt es im Plangebiet nicht.

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen

Im Juni 2008 wurde anhand des aktuellen Baukonzepts die Verschattung der Bestandsgebäude durch das geplante Gebäude überprüft.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfasst etwa 0,26 ha und liegt im Bezirk Harburg im Stadtteil Marmstorf. Die Entfernung zum Harburger Zentrum beträgt 2,3 km, der Abstand zum Hamburger Zentrum etwa 12 km.

Das Grundstück Binnenfeld 4 (Flurstück 316) wird derzeit von dem Vorhabenträger gewerblich genutzt und ist größtenteils versiegelt. Dort befinden sich ein zweigeschossiges Hauptgebäude und ein eingeschossiges Nebengebäude, die durch die Firma Bergmann & Sommerei als Büroräume genutzt werden. Die Büronutzung wird wegen Platzmangel zusätzlich in einem Containerbau untergebracht. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude, das zum Teil allseits umschlossen ist und als Abstellraum und zum Teil nur dreiseitig umschlossen als überdachte Stellplatzanlage genutzt wird.

Auf dem Baugrundstück Binnenfeld 6 (Flurstück 315 und 3397) befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude, das von einem Garten mit Rasenfläche und Ziergehölzern umgeben ist.

Die Flurstücke 315, 316 und 3397 werden gegenwärtig über die Straße Binnenfeld erschlossen. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Binnenfeld befindet sich an der Grenze zum Flurstück 316 eine Niederdruck-Gasleitung. Des Weiteren ist das Plangebiet über die fußläufig in wenigen Minuten erreichbaren Buslinien 145 und 245 (ca. 300 m vom Plangebiet entfernt) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung aus. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Geschosswohnungsbauten. Gegenüber des Plangebiets ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus vorhanden. Entlang der Straße Binnenfeld befindet sich in Sichtweite ein größeres viergeschossiges Gebäude. Im Baublock selbst herrscht hingegen eine eher kleinteilige Grundstücksparzellierung vor.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit bewegter Topographie; das Gelände fällt nach Norden hin ca. 2,90 m, nach Osten hin etwa 0,35 m ab. Zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich eine auf Plangebietsseite etwa 1,50 m große Stützmauer, um den Höhenunterschied auszugleichen.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Vorhabengebiet

Auf den Flurstücken 315 und 316 soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, das sowohl den Firmensitz des Bauunternehmens als auch neun Wohneinheiten beherbergen soll. Damit wird die im Umfeld bestehende Wohnnutzung durch familiengerechten Wohnraum in gut erschlossener Lage erweitert; die Planung reagiert damit auf den wachsenden Wohnraumbedarf in Hamburg. Ein Großteil der Wohnungen wird zudem seniorengerecht und barrierefrei ausgebaut. Zudem wird die Abwanderung des seit Jahrzehnten an diesem Ort ansässigen Bauunternehmens ins Umland vermieden, indem die Anpassung der derzeitigen Büroflächen an die betrieblichen Erfordernisse (Schaffung von vier zusätzlichen Arbeitsplätzen, ausreichend bemessenen Besprechungsräumen und Organisation aller Betriebsflächen auf einer Ebene) ermöglicht wird. Die derzeit städtebaulich unbefriedigende provisorische Lösung mit Nebengebäuden und Containern soll auf diese Weise aufgehoben werden.

Um die planerisch gewünschten Nutzungen verbindlich zu sichern, ist das zu bebauende Gebiet auf Grundlage von § 12 Absatz 3 BauGB anstatt als Baugebiet nach BauNVO als „Vorhabengebiet“ mit genauer Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung (siehe unten) ausgewiesen. Im Erdgeschoss dürfen lediglich das geplante Büro als auch eine Wohnung errichtet werden. Für die oberen Geschosse sind nur Wohnungen vorgesehen. Damit können unerwünschte Nachfolgenutzungen im Falle einer Betriebsaufgabe ebenso vermieden werden wie eine Zweckentfremdung des Wohnraums durch freie Berufe und es entsteht eine wohngebietsverträgliche Nutzungsmischung. Mit der Festsetzung sollen vor allem solche unerwünschten freiberuflichen Tätigkeiten, die Publikumsverkehr anziehen und damit die Wohnnutzung stören, vermieden werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, zum Beispiel als Telearbeitsplatz, der im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt wird, im Sinne der angestrebten Nutzungsmischung denkbar. Durch die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig

sind, ist die freiberufliche Nutzung auf jeweils einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt. Eine Arztpraxis oder ähnliche Nutzungen nach § 13 BauNVO sind somit nicht möglich.

Im Vorhabengebiet sind im ersten Vollgeschoss nur Büros und Wohnungen zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. In den Untergeschossen sind Stellplätze sowie Abstell- und Technikräume zulässig. Darüber hinaus sind im Vorhabengebiet Kinderspielflächen, Zuwegungen sowie Flächen für Abfallbehälter gemäß § 14 BauNVO zulässig. Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden. (vgl. § 2 Nr. 1).

Da Kellergeschosse im Geschosswohnungsbau in der Regel auch für die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume und zur Unterbringung technischer Anlagen genutzt werden, ist festgesetzt, dass in Untergeschossen neben Stellplätzen auch diese Funktionen bzw. Flächen zulässig sind. Um im Vorhabengebiet auch die Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen entsprechend der in § 14 BauNVO für die Baugebiete eingeräumten Möglichkeit zu gewährleisten, wird dies in § 2 Nummer 1 geregelt. Dazu gehören Kinderspielflächen, notwendige Zuwegungen sowie Abfallbehälter entsprechend des Freiraumkonzepts. Nebengebäude wie Geräteschuppen oder ähnliches sind nur ausnahmsweise zulässig, um das Ortsbild bzw. die Gestaltung der Freiflächen nicht durch derartige bauliche Anlagen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung die folgende Regelung:

Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 2).

Neben der in § 2 der Verordnung enthaltenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung enthält der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag (Stand vom ...) detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen. Es ist zusätzlich geregelt, welche Fläche der Büronutzung und welche Fläche der Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll. Somit ist das Mischungsverhältnis der beiden Nutzungen abschließend geregelt und auf Grundlage des § 12 Abs. 3a Satz 1 die Zulässigkeit eines Vorhabens auch quantitativ auf das konkrete Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Angesichts der Vorgaben des § 2 Nr. 1 bestehen die Spielräume jedoch ausschließlich in der Nutzungsverteilung des Erdgeschosses.

Eine Nutzungsverteilung, die zwar den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nicht aber zugleich den Regelungen des Durchführungsvertrags entspricht, ist unzulässig. Diese könnte aber nach § 12 Abs. 3a Satz 2 durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des § 2 Nummer 1 der Verordnung widersprechen.

Somit wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum: Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungsspektrums bzw. Nutzungsverteilung bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine genauere Festschreibung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer der Immobilie, deren Flexibilität und Nachhaltigkeit, innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung, ein gewisses Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, so dass der großzügigere Rahmen des Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt werden kann.

Das vorgesehene Baukonzept soll durch eine Baukörperausweisung mit Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Geschosse sowie der Gebäudehöhen gesichert werden.

Das geplante Vorhaben soll als winkelförmige Bebauung errichtet werden, die sowohl östlich als auch südlich die Bauflucht der Bestandsbebauung aufnimmt. Die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück berücksichtigt die bestehenden Gebäude durch ausreichende Abstandsflächen gemäß Hamburgischer Bauordnung und bildet mit seiner Baustruktur den Abschluss des Baublocks. Aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung wird das geplante Gebäude um 0,5 m unter das Niveau der Straße Binnenfeld abgesenkt. Auf diese Weise kann die Gebäudehöhe reduziert werden. Weiterhin wird das Gebäude nach dem Split-Level-Prinzip erbaut, bei dem die Ebenen des Baukörpers halbgeschossig versetzt angeordnet werden. Der nördlich gelegene Gebäudeteil liegt unterhalb des am Binnenfeld gelegenen Gebäudeteils und reagiert damit auf das Niveaugefälle. Im Bebauungsplan wird zur Verdeutlichung und Festlegung der unterschiedlichen Geschosshöhen die Gebäudehöhe festgesetzt.

Das zwei- bis dreigeschossig ausgebildete Gebäude ist kleinteilig strukturiert und fügt sich somit harmonisch in die Einzelhausbebauung der unmittelbaren Nachbarschaft ein. Das dritte Geschoss beschränkt sich auf eine etwa 270 qm große, in Aufbauten unterteilte Fläche (etwa 1/3 der Grundfläche des Baukörpers), um die gegliederte Struktur des Gebäudes beizubehalten und berücksichtigt sogleich die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung. Diese Aufbauten springen an den Gebäudekanten zurück, um die Zweigeschossigkeit des Gebäudes zu untermauern. Durch die geplante Gebäudeorganisation entstehen hochwertige Wohneinheiten, die zum Teil als Maisonettewohnungen mit Zugang zu einer Dachterrasse vorgesehen sind. Die größtenteils verglaste Fassade trägt insbesondere bei den Staffelgeschossen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Da die Büronutzung im Erdgeschoss eine Terras-

sen- bzw. Gartennutzung durch die in den oberen Geschossen befindlichen Wohnungen verhindert, werden auf den Dachflächen Terrassen errichtet, um diese Freiräume zu schaffen. Weiterhin sind für die oberen Wohnungen Balkone vorgesehen, um angemessene Freiräume anbieten zu können. Die 4,30 m x 2,40 m großen Balkone bieten ausreichend Platz für Mobiliar, die Ausrichtung nach Westen und Süden ermöglicht eine optimale Besonnung. Die Balkone werden im Bebauungsplan durch eine Auskragung dargestellt, um zu verhindern, dass der Baukörper durch Erker etc. auf das Maß der Baugrenze aufgeweitet wird.

Die Nutzbarkeit der Dachflächen wird unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarn so gestaltet, dass die Einsehbarkeit der umliegenden Grundstücke größtmöglich eingeschränkt wird. So sind die Dachterrassen an der westlichen und der nördlichen Gebäudeseite nicht bis zur Außenkante begehbar. Die Ausgestaltung der Dachterrassen wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Der geplanten Wohnung im Erdgeschoss ist eine Gartenfläche im Nordwesten des Grundstücks zugeordnet.

Die folgende Festsetzung ermöglicht in geringem Maß die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen:

Im mit (A) bezeichneten Bereich des Vorhabengebiets dürfen die Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m überschritten werden (vgl. § 2 Nr. 4).

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist durch ein konkretes Baukonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden worden. Es erfolgt eine Beschränkung der Tiefe der Terrassen, damit der Gartenbereich städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert wird. Die zulässige Tiefe von 5 m für Terrassen ermöglicht eine großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars. Eine Beschränkung der Breite für Terrassen wird anhand der Festlegung eines Bereiches vorgenommen, da diese nur an der Nordfassade für die Büronutzung und an der Westfassade für die Erdgeschosswohnung, ausgerichtet an der Gartennutzung, zulässig sein sollen.

Zusätzlich zur Baukörperausweisung wird die Höhe des Baukörpers über NN ausgewiesen, um die Geschosshöhen festzulegen und gleichzeitig dem Höhenunterschied im Gelände Rechnung zu tragen. So kann sichergestellt werden, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und das Baukonzept detailgetreu umgesetzt wird.

Weiterhin wird das Maß der Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Diese Festsetzung gewährleistet eine noch ortsbildverträgliche Einfügung des Vorhabengebiets in die unmittelbar angrenzende Wohngebietsbebauung, in der eine eingeschossige Bebauung vorherrscht. Dennoch kann dadurch der Nachfrage am Immobilienmarkt entsprechend ein ausreichendes Wohnflächenangebot entwickelt werden. Die Grundflächenzahl entspricht der zulässigen Obergrenze eines allgemeinen Wohngebiets, welches vergleichbar mit der geplanten Nutzung ist.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer eingeschossigen Tiefgarage mit 24 Stellplätzen untergebracht werden, die in ihrem Ausmaß und in ihrer Anbindung an den öffentlichen Straßenraum ebenfalls planungsrechtlich fixiert wird:

Im Vorhabengebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nr. 3).

Somit wird das Vorhabengebiet zukünftig über den Märchenweg erschlossen und der Freiraum gewinnt an Qualität. Zusätzlich werden Lärmimmissionen, wie sie derzeit durch die bestehende oberirdische Parkmöglichkeit hervorgerufen werden, vermieden. An der Ausfahrt am Märchenweg soll durch ein vom Vorhabenträger aufzustellendes privates Hinweisschild, welches zum Rechtsabbiegen auffordert, verhindert werden, dass der Märchenweg als Wohnstraße durch den herausfahrenden Verkehr belastet wird. Ein geräuscharmes Rolltor (ein so genanntes Sektionaltor) soll dazu beitragen, die Lärmimmissionen an der Tiefgarageneinfahrt zu minimieren. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen. Weiterhin wird auf dem Flurstück 316 eine Stellplatzfläche für Besucher des Bauunternehmens ausgewiesen, um zu vermeiden, dass öffentliche Parkplätze im Märchenweg dafür beansprucht werden. Außerhalb dieser Flächen sind oberirdische Stellplätze unzulässig:

Im Vorhabengebiet sind Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und in Tiefgaragen zulässig. (vgl. § 2 Nr. 5).

4.2 Verkehrsflächen

Der im Plangebiet liegende Bereich der Straße Märchenweg wird bestandskonform als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Straße Binnenfeld hingegen wird im südöstlichen Bereich des Flurstücks 316 zugunsten des Gehweges begradigt. Damit erreicht der Gehweg der Straße Binnenfeld im Vorhabengebiet durchgängig eine Breite von etwa 2,70 m und entspricht somit den funktionalen Anforderungen an einen für Begegnungsverkehr geeigneten Gehweg.

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sichern die Erschließung des Plangebiets; eine weitere Ausweisung von Straßenverkehrsflächen ist nicht notwendig. Gemäß PLAST sind für die vorgesehene Wohnnutzung zwei zusätzliche öffentliche Parkplätze erforderlich. Aufgrund der örtlichen Situation können diese Parkplätze am Binnenfeld untergebracht werden. Auf die Herstellung von Parkständen im öffentlichen Raum kann entsprechend verzichtet werden. Für die Besucher der Wohn- und Büronutzungen wird zusätzlich eine Stellplatzfläche im Vorhabengebiet für vier Stellplätze ausgewiesen. Deren Kennzeichnung als Besucherstellplatz (Regelung im Durchführungsvertrag) sowie der Zugang über die Straße Binnenfeld sollen verhindern, dass Besucher der Baufirma öffentliche Parkplätze im Märchenweg nutzen.

4.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.3.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Freiraumkonzept erstellt, das die geplanten Freiflächen gliedert. Es sieht die Begrünung der nicht überbauten Flächen durch Rasen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Hecken vor. Die Umsetzung des Konzepts wird im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert. Im

Bebauungsplan werden durch textliche Festsetzungen die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Freiraumplanung planungsrechtlich gesichert.

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

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht unterhalb von Gebäuden liegen, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen außer in den Bereichen, die als Terrassen oder der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. (vgl. § 2 Nr. 6).

Ziel der Festsetzung ist es, auf den bezeichneten Flächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung kommt sowohl der Flora und Fauna als auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute. Zudem lässt sich nur so die für die festgesetzte bauliche Nutzung typische Freiraumnutzung (Hausgärten) realisieren. Die Festsetzung einer Mindestdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Gehölzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

Um sicherzustellen, dass nach Umsetzung der Planung eine Gliederung der Wohnanlage durch einen angemessenen Gehölzbestand und eine Eingrünung zu den Nachbargrundstücken gegeben ist, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 7 die folgende Festsetzung:

Im Vorhabengebiet sind mindestens 15 von Hundert (v.H.) der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Weitere festgesetzte Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar (vgl. § 2 Nr. 7).

Mit dieser Maßnahme wird ein Mindestmaß an Grünvolumen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Des Weiteren beeinflussen die Baumpflanzungen die örtlichen Klimaverhältnisse und die Ausstattung des Wohngebiets an ökologisch wirksamen Strukturen, welche Nahrungs- und Rückzugsräume für Kleintiere, Vögel und Insekten innerhalb des Siedlungsraumes bieten. Die Festsetzung des prozentualen Anteils der zu beplantenden Fläche lässt im Gegensatz zu einer zeichnerischen Festsetzung eines Anpflanzgebots genügend Spielraum zur Freiflächengestaltung. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der zu pflanzenden Bäume erfolgt im Rahmen des Freiraumkonzeptes.

Mit der folgenden Vorschrift werden eine „grüne“ Gestaltung zum öffentlichen Raum erreicht, bauliche Einfriedungen ausgeschlossen und somit das Ortsbild wirkungsvoll gestaltet:

Die Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten mit Hecken zu versehen. Die ebenerdigen Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrt mit Hecken einzufassen. Die festgesetzten He-

cken sind mit Laubgehölzen auszuführen, wobei je 1 m Heckenlänge mindestens 4 Pflanzen mit einer Mindesthöhe von 1 m zu verwenden sind. (vgl. § 2 Nr. 8).

Die Einfriedung der Grundstücke durch Hecken ist für die umgebende Wohnbebauung ortstypisch und wird daher planungsrechtlich gesichert. Damit wird eine verbesserte Einbindung des Gebäudes in die Wohngebietsumgebung erreicht. Die Einfriedung der Stellplatzanlage ermöglicht einen Sichtschutz und eine Abgrenzung zum angrenzenden Freiraum. Hierdurch kann insbesondere auch die Blendwirkung durch Scheinwerfer der Pkw gemindert werden. Durch die Formulierung von Mindestpflanzdichten und –größen werden die beabsichtigten Wirkungen bereits nach kurzer Entwicklungszeit erreicht. Das Anpflanzgebot für Hecken besteht nicht für Zuwegungen und Zufahrten, um den funktionalen Anforderungen dieser Bereiche Rechnung zu tragen.

Im Bebauungsplan werden zusätzlich Bestimmungen für die Anpflanzungen getroffen:

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote gelten folgende Vorschriften:

Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden.

Mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten (vgl. § 2 Nr. 9).

Die Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze sichert einen langfristigen Erhalt der Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Es sind entsprechend Pflanzen aus der im Anhang beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Die an die örtlichen Standortbedingungen angepassten einheimischen Laubgehölze bieten einen optimalen Lebensraum für heimische Tierarten. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen.

Einheimische Gehölze benötigen im Vergleich zu vielen „Exoten“ lediglich einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall.

Da entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen für Anpflanzungen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicherstellen und zudem bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten, wird festgesetzt, dass die anzupflanzenden Bäume einen Mindestumfang aufweisen müssen.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² inklusive der Regelungen zur Breite und Tiefe des Vegetationsraums wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnah-

men gegen das Überfahren durch Kfz zu sichern, Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig, da sie zu Lasten des Wurzelraums gehen.

Durch die Festsetzung, dass dem Charakter und dem Umfang entsprechend Nachpflanzungen erfolgen müssen, wird gewährleistet, dass die o.g. Grünfestsetzungen zum Anpflanzen dauerhaft gesichert werden.

4.3.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nr. 10).

Die Festsetzung dient der Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeleitet werden kann. Gleichzeitig werden Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens anteilig erhalten.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Mit dem Eigentümer des Vorhabengebiets wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über Nutzung und Bebauung des Grundstücks sowie die Übernahme von Planungskosten durch den Investor.

6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Marmstorf 5 vom 23.06.1965 aufgehoben. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2.638 qm groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 510 qm benötigt.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Anhang

PFLANZENLISTE

Mittelkronige (m) und kleinkronige (k) Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (m)
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke (m)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (m)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn (k)
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn (k)
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel (k)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche (m)
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne (m)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere (m)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (k)
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere (k)

Sträucher

<i>Cornus spec.</i>	Hartriegel-Arten, heimisch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus div. spec.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeer-Arten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe

Hecken

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster

Folgende Qualitäten sind festgesetzt:

Bäume:

mittelkronige Baumarten (m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm StU

kleinkronige Baumarten (k): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm StU

Sträucher:

Sträucher, 2 x verpflanzt 60/100 cm

Heckenpflanzen:

leichte Heckenpflanzen, geschnitten, 2 x verpflanzt, 100/125 cm