

**Begründung  
zum Bebauungsplan Rissen 41  
vom 11. Juli 2001**

Eigentum der Plankammer  
**Archiv**  
Nr. 24401

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 4/97 vom 9. Mai 1997 (Amtl. Anz. S. 1113) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Juli 1988 und 17. April 1998 (Amtl. Anz. 1988 S. 1638, 1998 S. 1043) stattgefunden.

**2. Anlass der Planung**

Der geltende Bebauungsplan Rissen 30 vom 18. November 1969 (HmbGVBl. S. 222) sieht in rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Nachverdichtung vor, für deren Erschließung eine neue Straße geplant ist. Mit dem Bebauungsplan Rissen 41 soll für die rückwärtigen Flächen der tiefen oder in Insellage liegenden Grundstücke die Möglichkeit einer Zweitbebauung ohne neue Erschließungsmaßnahme geschaffen werden. Rückwärtige Bauflächen können über die Grundstücke selbst, über sogenannte „Pfeifenstiele“ erschlossen werden, was für den Bauinteressenten eine Verfahrensvereinfachung darstellt; zudem entfallen die Baukosten für den Straßenbau.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung rückwärtiger Bebauung wird auf die Wohnungsknappheit und auf Wohnungsansprüche sowie auf den Mangel an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern eingegangen. Die weitgehend verbrauchten Baulandreserven innerhalb der Stadt und der Erhalt ökologisch wertvoller Freiflächen erfordern nachträgliches Verdichten besiedelter Gebiete. Die verbesserte Nutzung vorhandener Infrastruktur unter Verzicht neuer Verkehrsflächen sind Vorteile dieser Planung.

**3. Planerische Rahmenbedingungen**

**3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

**3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Grünqualitäten sichern, waldartig“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11 a) sowie „Biotopentwicklungsräume mit waldartigen Strukturen“ dargestellt.

### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Der Bebauungsplan Rissen 30 vom 18. November 1969 (HmbGVBl. S. 222) weist für das Plangebiet reines Wohngebiet, eingeschossig, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser aus.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Baurberg.

## **3.2 Bestand**

### **3.2.1 Bebauung**

Das Plangebiet ist überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut. Lediglich das Gebäude Wittenbergener Weg 64, (Flurstück 2803 der Gemarkung Rissen) ist zweigeschossig mit Flachdach und gelbem Klinker bebaut; diese Bauelemente sind nur an dieser Stelle im Plangebiet vorhanden. Das bestehende Siedlungsbild ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung größerer und kleinerer Villen mit starker Durchgrünung und aufgelockerter Bebauung, was durch die großen, zum Teil tiefen Grundstücke zum Ausdruck kommt.

Auf dem Flurstück 2803 der Gemarkung Rissen befindet sich im Gebäude eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG mit Versorgungsleitungen vom Wittenbergener Weg.

### **3.2.2 Landschaft**

Charakteristisch für das Plangebiet ist gartenbezogenes Wohnen mit einem relativ hohen und stark durchgrünten Freiflächenanteil im Verhältnis zur bebauten Fläche, großzügigen Vorgärten und im hinteren Bereich weitläufigen Gartenflächen. Die Gärten im gesamten Gebiet sind überwiegend intensiv genutzte Haus- und Ziergärten, mit Rasenflächen und Gehölzen gestaltet. Es finden sich aber auch extensiver genutzte Bereiche mit freiwachsenden einheimischen Gehölzgruppen. In vielen Gärten stehen Obstgehölze und Großbäume. Die Altbaumbestände werden aus einer Mischung von Laub- und Nadelgehölzen gebildet, wobei Eichen, Birken, Buchen und Kiefern dominieren. Prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind die herausragenden Großbäume, insbesondere die Straßenbäume entlang der Straße Wittenbergener Weg und die ehemaligen Knickeichen am Ginsterstieg. Aufgrund des relativ

großen Anteils an Freiflächen und der großflächig zusammenhängenden Biotopstrukturen haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz im städtischen Bereich und bieten zahlreichen angepassten Pflanzen- und Tierarten Lebensraum.

Im Plangebiet ist nach der geologischen Grundkarte, »Baugrundübersicht von 1983«, Fein- bis Mittelsand, locker bis mitteldicht gelagert, gut wasserdurchlässig, nicht frostempfindlich, anzutreffen. Im Süden des Plangebiets ist nach diesem Plan eine setzungsempfindliche Torf- oder Muddelinse eingezeichnet, die mit Sand bis zu 8 m Mächtigkeit bedeckt sein kann.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

##### **4.1 Reines Wohngebiet**

Neben der Bestandsausweisung entlang der Straßen soll der Bebauungsplan in erster Linie dazu dienen, im Blockinneren, auf den tiefen Grundstücken neue Bebauung zu ermöglichen. Die Grundstücke, deren Gebäude unmittelbar an der Straße liegen sind ausreichend erschlossen und lassen eine Zweitbebauung im rückwärtigen Bereich ohne öffentliche Erschließungsmaßnahmen zu. Grundstücksneubildungen sind im Rahmen von Teilungen möglich. Bei gewünschten Teilungen können sogenannte Pfeifenstielgrundstücke gebildet werden. Ebenso lässt die Hamburgische Bauordnung in der Fassung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27, 31) nach § 4 Absatz 2 eine Erschließung über ein fremdes Grundstück nach Eintragung einer entsprechenden Baulast zu.

Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass die Ausweisung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen die Bautätigkeiten eher behindern als fördern. So sind bei Bauanträgen Erschließungsanträge zu fordern, die jedoch nur Aussicht auf Genehmigung haben, wenn die von der Planung betroffenen Grundeigentümer sich einverstanden erklären. Grundeigentümer, die selbst nicht an einer Bebauung interessiert sind, verweigern erfahrungsgemäß ihre Zustimmung, zumal sie die Wegebaulast in jedem Fall mit zu tragen hätten. Enteignungsverfahren zur Durchsetzung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen öffentlichen Erschließung sind langwierig und werden i.d.R. nicht durchgeführt. Ohne die plangemäße Erschließung bleibt die Bebauung der hinteren Grundstücksteile oft auf Jahre hinaus blockiert.

Knappe Baulandreserven werden mit dieser Verdichtung erschlossen. Das freistehende Einfamilienwohnhaus in den Vororten ist von Bevölkerungskreisen erwünscht, die vor allem wegen kleiner Kinder ein Haus mit Gartenanschluss wünschen. Zu diesem Zweck wird im Blockinnenbereich reines Wohngebiet, eingeschossig, mit höchstens einer Wohnung je Wohngebäude, in offener Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> und der Geschossflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß ausgewiesen; es können insgesamt ca. 17 Wohneinheiten neu gebaut werden.

Nach § 2 Nummer 8 wird festgesetzt, dass auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets die festgesetzte Grundfläche der baulichen Anlagen von 120 m<sup>2</sup> für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungs-

verordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) mit Ausnahme der Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Mit dieser Festsetzung wird die nach § 19 Absatz 4 der BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50 vom Hundert eingeschränkt, um den Verdichtungsgrad und die Flächenversiegelung zugunsten von Freiflächen und Durchgrünung in ein vertretbares Verhältnis zu setzen.

Die Beschränkung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude dient dem Erhalt des charakteristischen Einfamilienhausgebiets, außerdem wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze, trotz Verdichtung im Blockinneren, eingeschränkt. Die vorhandene vordere Bebauung ist eingeschossig. Um den kleinmaßstäblichen Charakter des Wohngebiets zu erhalten, ist auch im Blockinnenbereich eingeschossige Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser im Blockinneren zugelassen; diese Gebäudeform ist im Plangebiet vorherrschend vorhanden und sichert die behutsame Verdichtung mit starker Durchgrünung.

Die angestrebte bauliche Verdichtung wird im Hinblick auf den Schutz der unversiegelten Flächen und auf die Unterbringungsmöglichkeiten von Nebenanlagen für planerisch vertretbar gehalten. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,3 bleibt unter der nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Eine höhere Ausnutzung würde zu einer unerwünschten baulichen Verdichtung und Verringerung der Vegetationsflächen führen. Darüber hinaus werden mit der behutsamen Verdichtung Freiräume (private Grünfläche) und die damit verbundene Wohnqualität des Quartiers gesichert.

Für die hintere Bebauung sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Es bleibt den Grundeigentümern überlassen, die Grundstücke ungeteilt zu belassen, Pfeifenstielgrundstücke zu bilden oder ideelle Teilungen vorzunehmen.

Die planerische Absicherung der vorhandenen Randbebauung erfolgt mit der Ausweisung: reines Wohngebiet, eingeschossig, mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bebauung ist im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,5 erweiterbar. Damit wird auch im Randbereich des Planungsgebiets der kleinräumige Charakter der Bebauung im Siedlungsraum erhalten, auch wenn vereinzelt auf großen Grundstücken Doppelhäuser realisiert werden können. Ausnahme bildet die vorhandene zweigeschossige Bebauung auf dem Flurstück 2803 (Wittenbergener Weg 64); sie hat lediglich Bestandsschutz.

#### **4.2 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen Wateweg, Farnstieg, Wittenbergener Weg und Ginsterstieg ausreichend erschlossen. Darüber hinausgehende Verkehrsflächen zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen sind nicht erforderlich.

Im Nordwesten des Plangebiets, an der Ecke Watweg/Farnstieg stehen nach der Ausweisung des Bebauungsplans Rissen 30 zwei Bäume auf öffentlichem Grund (Straßenverkehrsfläche). Die Eckabschrägung wird jetzt kleiner, wobei die trapezförmige Fläche dem Flurstück 1503 zugeschlagen wird, so dass die beiden erhaltenswerten Bäume nicht mehr auf der Straßenfläche stehen, eine Eckabschrägung in verkleinerter Form aber erhalten bleiben kann.

#### **4.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg (Schutzzone III) vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17). In der Planzeichnung ist das festgestellte Schutzgebiet nachrichtlich übernommen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets vorgenommen worden. Es ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten und Versickern von Schmutzwasser verboten; das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

#### **4.4 Entwässerung**

Nach § 2 Nummer 9 ist das Niederschlagswasser vor Ort flächenhaft über belebte Bodenzonen zu versickern. Hiervon ausgenommen sind die direkt an der Straße liegenden Grundstücke Farnstieg 1 bis 11 und das Grundstück Wittenbergener Weg 42.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Trennentwässerungsgebiet (Schmutz- und Regensiele). Der Farnstieg ist mit Schmutz- und Regensiel besielt; in den restlichen Straßen des Plangebiets sind ausschließlich Schmutzsiele vorhanden. Auch von der neuen Bebauung kann das Schmutzwasser sicher und schadlos in das vorhandene Schmutzsielnetz abgeleitet werden. Ausschließlich im Farnstieg befindet sich ein Regensiel, das nur so bemessen ist, dass das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche und aus der Bebauung Farnstieg 1 bis 11 und Wittenbergener Weg 42 abgeleitet werden kann. Nach § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (HmbGVBl. S. 45), zuletzt geändert am 10. April 2001 (HmbGVBl. S. 55) ist deshalb vorgeschrieben, dass bei der übrigen vorhandenen Bebauung das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen zur Versickerung zu bringen ist. Dies gilt zukünftig auch für neue Bauungen; die Bodenverhältnisse lassen diese Maßnahmen zu. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Unabhängig davon ist, dass bei der Umweltbehörde (UB/W14) eine Genehmigung zu beantragen ist.

Die Vorschrift trägt darüber hinaus dazu bei, der Verschlechterung des Kleinclimas vorzubeugen; eine Bewässerung der Vegetationsfläche und Befeuchtung der Bodenzone haben ausgleichende und regulierende Funktionen.

#### **4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **4.5.1 Baumschutz**

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (HmbBL I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) unterliegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Die auf den Straßenverkehrsflächen im Ginsterstieg festgesetzten Knickeichen und die an der Ecke Watweg/Farnstieg festgesetzten Einzelbäume (Eichen) bilden mit den auf den Privatgrundstücken benachbarten Bäumen eine Bestandseinheit, die durch ihre besondere Eigenart, Schönheit, Seltenheit und Wert für das Landschaftsbild eine städtebauliche Besonderheit darstellt und einen hohen Wert für den Naturhaushalt bedeutet; die Bäume prägen durch ihren Wuchs und ihre Erscheinung maßgeblich den Straßenraum. Die Ausweisung dieser Einzelbäume auf der Straßenverkehrsfläche steht den verkehrlichen und bautechnischen Erfordernissen nicht entgegen, da diese Bäume in unmittelbarem Grenzverlauf stehen und ausreichende Verkehrsflächen für eine zukünftige Straßenentwicklung zur Verfügung stehen.

Die südlich des Flurstücks 3550 im Straßenraum stehenden Laubbäume (Eichen) sind auf niedrigen, zum öffentlichen Bereich gehörenden Wällen gewachsen. Abgrabungen sind auf und an den Wällen nicht möglich, weil die oberen Wurzeln der Bäume zerstört und damit die Bäume in ihrer Entwicklung geschädigt würden. Überfahrten zu dem Flurstück 3550 sind nur zwischen oder neben den Wällen möglich. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

##### **4.5.2 Begrünungsmaßnahmen**

Nach § 2 Nummer 1 sind für festgesetzte Baumpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung, so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese

Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen (Stammumfang) für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind im Kronenbereich der Bäume mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

Nach § 2 Nummer 2 sind für zu erhaltende Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

Nach § 2 Nummer 3 wird vorgeschrieben, dass für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Die Neupflanzung von Bäumen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen von Bäumen auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt entsprechende Lebensraumpotenziale wie Nistmöglichkeiten und Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Ist das Grundstück bereits überwiegend mit Bäumen bewachsen, so kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 14 Grad von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für verlorengegangene und bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung. Die Bepflanzung der Flachdächer trägt durch ihre temperaturregulierende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei. Die Festlegung der Obergrenze für Dachneigungen von 14 Grad ist konstruktiv bedingt. Größere Dachneigungen erfordern zusätzliche bauliche Vorkehrungen, um ein Abrutschen des Substrataufbaus zu verhindern und erhöhen damit die Baukosten.

Nach § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass Außenwände von Nebengebäuden und Garagen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Eingrünung der Außenwände soll eine Einbindung der baulichen Anlagen bewirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Diese Begrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Wände stellen zu-

dem einen wichtigen Lebensraum für Tiere wie Insekten und Vögel in der Stadt dar.

#### **4.6 Boden- und Gewässerschutz**

§ 2 Nummer 6 setzt fest, dass auf den privaten Grundstücksflächen Stellplätze, Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Eine Begrenzung der Bodenversiegelung soll unter Beachtung der Bestimmungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei. Um den Wasserhaushalt sowenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Stellplätze, Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologischen Austauschfunktionen zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

Nach § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen sind. In § 2 Nummer 8 wird festgesetzt, dass auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets die festgesetzte Grundfläche der baulichen Anlagen von 120 m<sup>2</sup> für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Durch diese Festsetzungen soll die Flächeninanspruchnahme, der Versiegelungsgrad und die damit einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Durch die vorgeschriebenen gemeinsamen Gehwegüberfahrten bleiben außerdem mehr öffentliche Parkplätze am Straßenrand erhalten und die Anzahl der Gehwegüberfahrten wird reduziert.

### **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

#### **5.1 Eingriffsbeschreibung**

Neben der Bestandsausweisung an den Rändern des Plangebiets werden neue Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen geschaffen. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Rissen 30 ist auf Grund der Flächenausweisung und der Herausnahme der Straße auf folgenden Flurstücken eine zusätzliche Bebauung möglich. Es sind dies die Flurstücke 1483, 1484, 1487, 1488, 1494, 1495, 1498, 1499, 1501, 1505 und 2522 der Gemarkung Lurup. Es können dort Einzelhäuser mit Nebenanlagen und Erschließungen entstehen. Ansonsten werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ergeben sich hauptsächlich aus der zusätzlichen Flächenin-



anspruchnahme mit gleichzeitiger Beseitigung von Vegetations- und Biotopstrukturen. Der Blockinnenbereich wird seinen großzügigen Hausgartencharakter der heute noch großflächig zusammenhängenden Freifläche und des von Bebauung freien Gartenensembles verlieren und sich zu einem mit freistehenden Häusern überbauten Stadtraum entwickeln.

## **5.2 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen**

Um den durchgrünten Charakter dieses Siedlungsraums auf Dauer zu erhalten und den Verlust an Vegetation ausgleichen zu können, sind Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt. Die flachgeneigten Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen, Außenwänden von baulichen Nebenanlagen sollen zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes begrünt werden. Zur Sicherung des Grundwassers sollen die Stellplätze, Fahr- und Gehwege auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Um den Verlust an Boden und wertvollen Gehölzen so gering wie möglich zu halten, ist die Anlage von gemeinsamen Grundstückszufahrten und die Begrenzung der Grundflächen von baulichen Anlagen unter besonderer Beachtung des Baumbestands festgesetzt worden. Die Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort auf den Grundstücken führt zur Anhebung des oberflächennahen Grundwasserspiegels und damit zur naturgerechten Durchfeuchtung des Wurzelbereichs der Pflanzen. Das Pflanzenwachstum wird angeregt und mit Verdunstung aus den Blättern die relative Luftfeuchtigkeit angehoben, das Kleinklima in der Umgebung der Pflanzen verbessert.

## **5.3 Eingriffsbilanzierung, naturschutzfachliche Beurteilung und Abwägung**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Verdichtung geschaffen. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, verbunden mit einem Kompensationsbedarf für die Naturhaushaltsfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt sowie für den Wasserhaushalt und für das Landschaftsbild, die innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können. Die Planung berücksichtigt die wesentlichen Möglichkeiten der Minderung des Eingriffs neben dem hier vorrangigen Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen. Mittels der vorgesehenen Maßnahmen, Verzicht auf die öffentliche Erschließung im Süden des Plangebiets und insbesondere durch die Beschränkung der Grundfläche der baulichen Anlagen im Blockinnenbereich und die anschließende Eingrünung der Grundstücke wird der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß reduziert. Da weitere ökologisch wirksame Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans unverhältnismäßig wären, verbleibt ein nicht kompensierbarer Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung müssen diese verbleibenden Beeinträchtigungen zugunsten der neuen städtebaulichen Entwicklung hingenommen werden.

**6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

**7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Rissen 30 vom 18. November 1969 (HmbGVBl. S. 222) aufgehoben.

**8. Flächen- und Kostenangaben**

**8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 44 240 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden etwa 5 620 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

**8.2 Kostenangaben**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.