

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wohldorf-Ohlstedt 12

Vom 11.04.2002

Archiv

Nr. 24418

1. **Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762). Das Planverfahren wurde bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, d.h. vor dem 1. Januar 1998, als Vorhaben- und Erschließungsplan-Verfahren nach § 7 Absatz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623), geändert am 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626, 1629), eingeleitet. Gemäß § 233 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 243 des Baugesetzbuchs wird es nach den seit 1998 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Die damalige Stadtentwicklungsbehörde hat der Durchführung des Verfahrens am 6. Juni 1997 zugestimmt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs konnte gemäß § 2 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch abgesehen werden, da das Verfahren zur Deckung eines seinerzeit dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung eingeleitet wurde. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs hat nach der Bekanntmachung vom 12. April 1999 (Amtl. Anz. S. 983) stattgefunden.

2. **Anlass der Planung**

Die als Pferdeweide genutzte Fläche sollte in ihrem östlichen Teil für den Wohnungsbau entwickelt werden. Die hier beabsichtigte maßvolle innere Verdichtung entspricht dabei sowohl der städtebaulichen Struktur als auch den Vorgaben übergeordneter Planungen.

Das Stadtentwicklungskonzept für die Freie und Hansestadt Hamburg vom Dezember 1996 führt dazu aus: „Bei der Neuentwicklung von Quartieren und der Arrondierung bestehender Siedlungen soll mit einem ausdifferenzierten und vielfältigen Angebot auch das für Hamburgs Entwicklung notwendige gehobene Wohnungssegment geschaffen werden, sowohl als gartenbezogenes Wohnen als auch in urbanen Wohnformen....“ Dieser Vorgabe entsprechend wurde das Bauungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 12 entwickelt.

Der westliche Teil des Plangebiets soll als für das Ortsbild der Wald-dörfer charakteristisches Weideland planungsrechtlich gesichert werden.

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 im östlichen Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen und ansonsten Grünflächen 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 für den als private Grünfläche ausgewiesenen Westteil des Plangebiets das Milieu „Parkanlage“ dar. Der als reines Wohngebiet ausgewiesene Teil des Plangebiets ist als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, waldartig“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktion ist der Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers für den überwiegenden Teil des Plangebiets gekennzeichnet.

Das Arten und Biotopschutzprogramm stuft das Plangebiet im Osten als Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ und der Zusatzsignatur „waldartige Strukturen“ und im Westen als Parkanlage (10a) ein.

In beiden Programmen ist das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Verbindliche Bauleitplanung

Der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist das Plangebiet als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche im Außengebiet aus.

3.2.2 Landschaftsschutz

Für den größten Teil des Plangebiets gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Ohlstedt vom 4. Mai 1971

(HmbGVBl. S. 87), zuletzt geändert am 26. Januar 1999 (HmbGVBl. S. 36).

3.2.3 Baumschutz

Für die im Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebiets vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Im Landschaftsschutzgebiet gelten weitergehende Bestimmungen.

3.2.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für das Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762, 3765) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Programmplan-Entwurf Wohldorf-Ohlstedt (1991)

Nördlich der Wullenbuschkoppel ist reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dargestellt. Im Westen des Plangebiets ist überwiegend landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weiterhin ist am nordwestlichen bzw. südwestlichen Rand des Plangebiets bzw. in Höhe des Wullenbuschgrabens Wald dargestellt.

3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung

Im Hinblick auf die östlich des Plangebiets verlaufende U-Bahn-Trasse der U 1 wurde im Jahre 1997 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass die erreichten Beurteilungsspiegel von 52/46 dB(A) Tag/Nacht (höchster Wert) unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für reines Wohngebiet von 59/49 dB(A) Tag/Nacht liegen und somit keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

3.3.3 Hydrogeologie des Baugebiets

Ein hydrogeologisches Gutachten des geologischen Landesamtes von 1996 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Baumaßnahme keinen Einfluss auf die hydrogeologischen Verhältnisse der nordwestlich gelegenen Teichkette an der Sthamerstraße haben wird, sondern zum Einzugsgebiet des Wullenbuschgrabens gehört.

Das Gebiet wird von einem vorhandenen Graben, einem Gewässer II. Ordnung, durchzogen. Dieser bleibt erhalten bzw. wird geringfügig

verlegt und dient der Ableitung des anfallenden Regenwassers, welches weitgehend offen eingeleitet wird.

Über einen neu angelegten Teich, der als Hochwasserrückhaltebecken dient, wird das Oberflächenwasser dem Wullenbuschgraben und somit der Bredenbek zugeführt.

Der Grundwasserspiegel im Bereich des Baugebiets liegt 5 m unter der Geländeoberfläche und wird daher laut Gutachten von der Baumaßnahme nicht berührt.

Im Baugebiet ist jedoch mit oberflächennah anstehendem Stauwasser zu rechnen. Baugrunduntersuchungen benachbarter Grundstücke weisen Wasserstände von Schichtenwasser in Höhen von 60 cm bis 4 m unter Geländeoberfläche auf. Ziel ist es, die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Dies wird erreicht durch eine lediglich teilweise Unterkellerung der einzelnen Gebäude und den Verzicht auf Tiefgaragen.

Durch die Renaturierung des Grabens, die Anlegung einer Grabenaufweitung in der Platzmitte und eines Teichs (Hochwasserrückhaltebecken) im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird das Wasserregime des durch Gräben geprägten Grundstücks erhalten.

3.4 Bestand

Das Plangebiet liegt in Hamburg-Ohlstedt zwischen der Bredenbekstraße und dem Bahndamm der U-Bahn-Trasse (U1) nördlich des Rötbergskamps. Es ist fußläufig 5 Minuten vom Ohlstedter Bahnhof entfernt gelegen. Schulen, Kindergärten und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Fläche ist Grünland und wird für den Reitsport genutzt. Aufgrund des hoch anstehenden Stauwassers und Verdichtung durch Pferdetritt ist sie örtlich vernässt.

Entlang der Straße Rötbergskamp liegt im Plangebiet ein teilweise dichter und in gutem Zustand befindlicher Knick aus Erlen. Im westlichen Teil des Planungsgebiets befinden sich zwei zusätzliche Gehölzflächen.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich die HEW-Netzstation Nr. 893. Diese Netzstation und die zu ihr führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

Die Oberflächenentwässerung der Straße Rötbergskamp erfolgt über Gräben.

Die als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen (Flurstücke 229 - teilweise- und 232 der Gemarkung Ohlstedt) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die restlichen Flächen des Flurstücks 229 sind ebenfalls in Privatbesitz. Im Kaufvertrag für die Wohnungsbauflächen ist die Inanspruchnahme eines Teils des Flurstücks 229 durch den Vorhabenträger zur Herrichtung als Ausgleichsfläche geregelt. Das mit Gehölzen bestandene Flurstück 284 befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und soll als Ausgleichsfläche für die Aufforstung dienen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Im östlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 232 und 229 -teilweise) wird im unmittelbaren Einzugsbereich der U-Bahnhaltestelle Ohlstedt reines Wohngebiet in offener Bauweise entsprechend der umliegenden Bebauung ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgt, um in diesem durch Wohnnutzung geprägten Bereich keine anderweitigen Nutzungen zu ermöglichen. Die Sicherung der Wohncharakteristik wird durch den in § 2 Nummer 2 festgesetzten Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), gewährleistet, so dass die mit derartigen Nutzungen einhergehenden Störungen vermieden werden.

Zehn Einzelbaukörper werden um einen zentralen „Anger“ zu einem Gebäudeensemble angeordnet. Die Festsetzung dieser Baukörper mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude sichert eine Bebauungsstruktur, die sich in die umgebende Bebauung außerhalb des Plangebiets mit den dort vorhandenen Einzelhäusern einfügt. Die Festsetzung erfolgt in Form einer Baukörperausweisung, um das städtebauliche Konzept, welches dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, sicherzustellen. Durch die Bemessung der Baugrenzen mit einem Maß von 15 m x 15m wird ein gestalterischer Spielraum für die Anordnung und Gestaltung der einzelnen Gebäude eröffnet, ohne den städtebaulichen Gesamteindruck zu beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird das bauliche Nutzungsmaß für die Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung geringfügig unterschritten, um eine ortstypische, aufgelockerte Bebauung zu erzielen. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen sollen das für Ohlstedt typische „gartenbezogene Wohnen“ ermöglichen. Zudem wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die gebietstypische, großzügige Grundstücksgestaltung, wie sie in Ohlstedt vorzufinden ist, sicherzustellen.

Im Baugebiet ist festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Ausweisung erfolgt, um eine übermäßige und ortsuntypische Nutzungsdichte zu vermeiden.

Festgesetzt ist die maximale Zulässigkeit von einem Vollgeschoss, welches durch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss bei einer höchstens zulässigen Gebäudehöhe von 10 m über Geländeoberfläche ergänzt wird. Die Dachneigung darf höchstens 20 Grad betragen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung in die unmittelbare Umgebung einfügt.

Die Gebäude sollen mit quadratischem Grundriss, ähnlich der für Ohlstedt typischen Landhäuser der 20er Jahre und der Gründerzeit, ausgebildet werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen, mit Ausnahme der den Gewässern zugewandten Seiten, durch einzelne Architekturelemente wie Balkone, Loggien und Erker kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Hiermit wird eine gestalterisch wünschenswerte Vielfalt innerhalb städtebaulich vertretbarer Grenzen ermöglicht. Durch unterschiedliche Anbauten (z.B. Wintergärten, Balkone) und die Gestaltung der Eingangsbereiche (z.B. Treppen, Mauerbrüstungen) erhalten die Häuser die gewünschte Individualität. Gleichzeitig wird ein ansprechendes und qualitätvolles Bauen ermöglicht. Die Überschreitung der Baugrenzen an jenen Gebäudeseiten, die dem durch das Wohngebiet verlaufenden Graben zugewandt sind, ist nicht zulässig, um ein zu starkes Heranrücken der Bebauung oder von Teilen davon an den Graben zu verhindern. Hierdurch könnte dieser in seiner Funktion eingeschränkt werden.

4.2 Erschließung / Straßenverkehrsflächen

Der vom Rötbergskamp abzweigende Wohnhof verlängert die Flucht der Straße Wullenbuschkoppel und bildet einen Ring, der sämtliche Gebäude der Wohnanlage erschließt. Dadurch entsteht ein großzügiger "Anger". Dieser zentraler Platz ist für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen (Spielplatz, Oberflächenentwässerung, Sitzen unter Bäumen) und wird als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Die südlich und nördlich des Plangebiets bereits bestehende Bebauung entlang des U-Bahn-Damms wird im Plangebiet fortgesetzt. Dadurch wird das Quartier auch hinsichtlich seiner Erlebbarkeit vom bahnbegleitenden Fußweg in die Umgebung integriert.

Um die Müllentsorgung direkt am Grundstück zu ermöglichen, wird die Erschließung als Wohnhof in einer Breite von 7 m ausgebaut, da so die für den Begegnungsverkehr Pkw / Lkw (Müllfahrzeuge) erforderlichen Querschnitte erreicht werden.

4.3 Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung

Ziel der wasserwirtschaftlichen Planung ist es, das Niederschlagswasser möglichst im unmittelbaren Einzugsbereich zu belassen. Daher sind im Wohngebiet und im westlich angrenzenden Bereich Flächen für die vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt.

Der vorhandene, von Osten in das Plangebiet einmündende Graben wird verlegt und verläuft als offener Entwässerungsgraben auf den privaten Grundstücksflächen. Unter dem Erschließungsring wird er verrohrt und im Bereich des zentralen Angers als Oberflächengewässer mit flachen Böschungen aufgeweitet. Der Graben setzt sich westlich des Platzes bis zum Rückhaltebecken inmitten der Maßnahmenfläche „(z1)“ fort, von wo er nach Süden in den Wullenbuschgraben mündet.

Durch dieses Entwässerungssystem werden die Beeinträchtigungen des natürlichen Grundwasserstandes infolge der mit der Neubebauung einhergehenden teilweisen Versiegelung im Plangebiet minimiert.

Das nicht versickerbare, überschüssige Dachflächenwasser der Gebäude wird oberflächennah in den verlegten Graben und in die neu geschaffene Mulde an der nördlichen Grundstücksgrenze abgeleitet. An diese neue Mulde sollen auch die nördlich angrenzenden Grundstücke angeschlossen werden. Hierdurch wird auch eine Verbesserung der hydrologischen Situation über das eigentliche Plangebiet hinaus erreicht.

Die Gebäude werden an das in der Straße Rötbergskamp vorhandene Schmutzwassersiel angeschlossen. Ein Regenwassersiel ist nicht vorhanden. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Regenwasser soll weitestgehend auf den Grundstücken selbst versickern, überschüssiges Wasser soll in den Graben und die Mulde eingeleitet werden.

4.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist laut Grundwasserempfindlichkeitskarte vom November 1992 dem Empfindlichkeitsgrad 1 zugeordnet, d.h. der oberflächennahe Grundwasserleiter ist mit schwer wasserdurchlässigen Schichten abgedeckt. In den darüber lagernden geringmächtigen Sandschichten kann sich je nach Jahreszeit und Niederschlagsverhältnissen Staunässe bilden. In Grundwassermessstellen am Westrand des Plangebiets wurden Grundwasserstände zwischen 1 m und 2,5 m unter Geländeoberkante gemessen. Zur U-Bahn-Trasse hin liegen die Grundwasserstände bei maximal 5 m unter Gelände. Aufgrund der Stauwasserbildung wurde auf eine Vollunterkellerung bzw. Tiefgaragen verzichtet. Die Gebäude-sohlen bzw. Keller wurden dauerhaft wasserdicht abgedichtet.

4.5 Private Grünflächen

Die im Zentrum der Wohnanlage festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll einerseits der städtebaulichen Gliederung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen, andererseits für gemeinschaftliche Nutzungen wie Spielplatz, Wasserfläche und Sitzgelegenheiten unter Bäumen vorgesehen werden.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weideland“ (Flurstück 229) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und dient insbesondere der Prägung und Erhaltung des ortstypischen Landschaftsbildes. Auch die hier vorhandenen Gehölzbestände sollen erhalten und gepflegt werden.

Im Zusammenhang mit den Ohlstedter Teichen, dem Wullenbuschgraben und dem Tal der Bredenbek gehört diese Fläche zum Gerüst der ökologisch wertvollen Grünstruktur Ohlstedts.

4.6 Wasserflächen

Die bestehenden Gräben werden als nachrichtliche Übernahmen aufgeführt. Änderungen der vorhandenen Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Verfahren.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 3). Bodenversiegelungen sind in erheblichem Maße verantwortlich für dauerhafte Schädigungen des Grundwasserhaushalts, da normalerweise versickerndes Niederschlagswasser bei versiegeltem Boden über Vorfluter abgeführt wird und dem Grundwasserhorizont nicht mehr zur Verfügung steht. Die o.g. Festsetzung gewährleistet daher, dass die notwendigen Bodenversiegelungen durch Fahr- und Gehwegbefestigungen auf den privaten Grundstücksteilen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Im reinen Wohngebiet sind mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 4).

Ohlstedt ist charakterisiert durch intensive Durchgrünung. In einem Siedlungsgebiet, welches in besonderem Maße garten- und naturbezogenes Wohnen ermöglicht, muss daher eine Neubebauung hohen Ansprüchen an Durchgrünung gerecht werden. Die Festsetzung sichert die Umsetzung dieses Anspruchs und benennt qualitative Standards der einzelnen Maßnahmen. Ein Abweichen von diesen Standards oder der Verzicht auf deren Festsetzung würde das Erreichen der genannten Ziele gefährden oder verhindern. Zudem bewirkt eine Durchgrünung eine Stabilisierung des bioklimatisch wirksamen Grünvolumens. Großkronige Bäume beleben das Landschaftsbild, tragen zu einer räumlichen Gliederung bei und vermitteln zu den angrenzenden Grünflächen.

Für Anpflanzungsgebote und festgesetzte Gehölzflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 5). Hierdurch wird ebenfalls sichergestellt, dass durch die Verwendung einheimischer Pflanzen auf den dafür festgesetzten Flächen eine nachhaltige, standortgerechte und ökologisch verträgliche Durchgrünung den angestrebten Qualitätsstandard des Baugebiets gewährleistet. Die Festlegung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern dient auch der heimischen Tierwelt, indem entsprechende Lebensraumpotenziale wie Brut-, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Garagenwände und Pergolen auf Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dächer von Garagen und Stellplätzen sind extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Begrünungen tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei, indem Aufheizeffekte unter Sonneneinstrahlung verringert werden. Außerdem werden neue Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen. Darüber hinaus werden Garagenwände mit ihren ungegliederten Fassaden sowie Pergolen durch entsprechende Begrünung optisch erheblich aufgewertet. Die Festsetzung der Pflanzdichte gewährleistet den sichtbaren und nachhaltigen Erfolg der Begrünung.

In § 2 Nummer 7 sind Maßnahmen festgesetzt, die auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten:

Die mit „^{z1}“ bezeichnete Fläche ist naturnah als Wiesenfläche und die mit „^{z2}“ bezeichnete Fläche als Wald zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 7.1). Durch diese Festsetzungen wird einerseits erreicht, dass die im Westteil des Plangebiets befindliche private Grünfläche nach Osten hin visuell fortgesetzt wird und andererseits eine städtebauliche Abgrenzung vom Wohngebiet zur auf der privaten Grünfläche vorgesehenen Nutzung als Pferdeweide erfolgt. Die festgesetzte forstliche Aufwaldung des Flurstücks 284 („^{z2}“) dient zudem der Entwicklung einer optisch wirksamen Schutzzone zur U-Bahn-Trasse sowie der naturschutzfachlichen Aufwertung.

Als westliche Abgrenzung der mit „(Z 1)“ bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine 4 m breite Fläche und als östliche Begrenzung eine 2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Hecken und Knicks ausgewiesen. (vgl. § 2 Nummer 7.2). Diese Festsetzungen erfolgen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, da durch Knick und Hecke wertvolle Lebensräume geschaffen werden. Darüber hinaus dient die Nord-Süd-Ausrichtung der anzupflanzenden Gehölze der Abschirmung des Wohngebiets in Hauptwindrichtung und trägt – wenn auch in geringem Maße – zur Beruhigung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Freien bei.

Die Bepflanzung der Gartenflächen soll zu den Straßenseiten hin mit der Gestaltung des Platzes abgestimmt werden. Zur Wiese im Westen, nach Norden und zum Grünzug am Bahndamm hin sollen hauptsächlich einheimische Gehölzarten wie Hainbuche, Buche, Esche und Eiche verwendet werden. Die dem Straßen- bzw. Platzraum zugeordneten Vorgärten sollen dabei architektonisch gestaltet werden, wohingegen die hinteren Gärten einen Hausgartencharakter erhalten sollen.

4.8 Baum- und Landschaftsschutz

Für das Plangebiet mit Ausnahme der als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Ohlstedt vom 4. Mai 1971 (HmbGVBl. S. 87), zuletzt geändert am 26. Januar 1999 (HmbGVBl. S. 36). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Für die im Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebiets vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I, 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

4.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anflugsektor (Bauschutzbereich) des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S.551), geändert am 9. Januar 2002 (BGBl. I S. 361, 378). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

In der bestehenden Situation ergeben sich geringe Konflikte mit dem Schutz von Natur und Landschaft. Die Versiegelung von Flächen durch

den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen stellt naturgemäß eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar.

Durch die Neuanlage von Gartenflächen, Entwässerungsgräben und einem Teich, dem das Oberflächenwasser von den Dachflächen zugeführt wird, die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine Auflockerung des verdichteten Bodens wird dagegen eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erreicht.

Die planungsrechtliche Sicherung des größten Teils der Weidefläche gewährleistet eine dem Ortscharakter entsprechende Siedlungsentwicklung.

Außerdem wird durch die festgesetzte Waldentwicklung auf der dem Baugebiet zugeordneten Maßnahmenfläche „z 2“ eine städtebauliche und naturschutzfachliche Aufwertung erzielt. Die Anlage einer Wiese auf der Maßnahmenfläche „z 1“ ergänzt und stützt diese Entwicklungen (vgl. § 2 Nummer 7.1).

Durch die im Planbild erfolgte Zuordnung der Fläche des reinen Wohngebiets „z“ zu den zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen „z 1“ und „z 2“ wird bewirkt, dass der baubedingte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Danach wurde der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auszuführen. Die Kosten für die Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996

(BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 50.500 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen neu etwa 1.100 m² und auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 9.600 m².

Für die Freie und Hansestadt Hamburg fallen keine Kosten an.