

Begründung

Zum Bebauungsplan Billstedt 100

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs (20. Juli 2004) 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 M 1 / 98 vom 2. März 1998 (Amtl. Anz. S. 529) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Januar 2003 und 7. November 2003 (Amtl. Anz. S. 425, 4842) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Reihenhäusern geschaffen werden. Außerdem sollen Flächen für die Erschließung vom Rodeweg aus und für die Verlängerung des Lärmschutzwalls an der Glinder Straße gesichert werden. Entlang der westlichen Plangrenze werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine öffentlichen Fußwegverbindung gesichert.

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 das Plangebiet Wohnbauflächen, im westlichen Planbereich einen Grünzug und die Glinder Straße als sonstige Hauptverkehrsstraße 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) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

a) Landschaftsprogramm:

- Milieu „Etagenwohnen“,
- Milieu „Kleingärten“,

- Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“,
- Milieuübergreifende Funktionen:
Grüne Wegeverbindung.

b) Arten- und Biotopschutzprogramm:

Biotopentwicklungsräume:

- Städtisch geprägter Bereich teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittleren bis geringen Grünanteil (12),
- Kleingärten (10 b),
- sonstige Hauptverkehrsstraße (14 e).

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Billstedt 17 vom 2. November 1964 (HmbGVBl. S. 232) mit der Änderung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 218) enthält folgende Festsetzung: für den westlichen Planbereich Parkanlagen.

Der Bebauungsplan Billstedt 49 vom 18. November 1968 (HmbGVBl. S.254) mit der Änderung 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 221) enthält folgende Festsetzung: Für den östlichen Teil des Plangebiets drei- bis neun geschossiges, reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise als Baukörperausweisung, an der Glinder Straße offene Stellplatzanlagen sowie Tiefgaragen und die Kehre des Rodewegs.

3.2.2 Baumschutz

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

3.2.3 Bodenbelastungen

Für das Plangebiet gilt, dass das Vorkommen von Kampfmitteln – insbesondere Bombenblindgänger - für das gesamte Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund muss jeder Eingriff in den Untergrund mit dem Kampfmittleräumdienst – Behörde für Inneres – abgestimmt werden.

3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Wegen der geringen Größe und der Art des Vorhabens besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Jahre 1997 wurde eine lärmtechnische Untersuchung zum Straßenverkehrslärm an der Glinder Straße durchgeführt. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 5.4.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im Westen durch einen gut erhaltenden Knick begrenzt. Daran anschließend befindet sich eine ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche, die z. Zt. brach liegt. Östlich daran anschließend befinden sich Wohnnutzungen in einem vier- und einem zehngeschossigen Gebäude. In diesem Bereich endet der Rodeweg in einer Kehre von der aus auch die Tiefgarage der viergeschossigen Bebauung erschlossen wird. Parallel zur Glinder Straße befinden sich offene Stellplatzanlagen. Westlich der zehngeschossigen Wohnbebauung ist ein privater Spielplatz angelegt. Die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet. An der westlichen Grundstücksgrenze der vorhandenen Wohnbebauung wie auch an der Glinder Straße befinden sich verschiedene Laubbäume. Südlich des Plangebiets sind Dauerkleingärten und eine Schule vorhanden. Westlich des Plangebiets befinden sich Reihenhäuser. Im östlichen Plangebiet ist ein Schmutzwassersiel (DN 250) und ein Regenwassersiel (DN 400-500) vorhanden.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.2.4).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Der Stadtteil Billstedt ist zunehmend ein Wohnstandort geworden, besonders in den letzten Jahrzehnten wurde überwiegend Geschosswohnungsbau realisiert, so dass das Angebot an Bauplätzen für neue Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser stark zurückgedrängt wurde. Da eine vielfältige Bevölkerungsstruktur zur Stabilität des Gemeinwesens beiträgt, die Bevölkerungszusammensetzung jedoch auch abhängig von dem jeweiligen Wohnraumangebot ist, soll nunmehr verstärkt der Einfamilienhaus- und der Reihenhausbau in Billstedt gefördert werden. Bereits 1994 hatte der Senat im Rahmen des Wohnungsbauprogramms die landwirtschaftlich genutzte, ursprünglich für Grünanlagen freigehaltene Fläche zwischen der Reihenhausbauung am Reinskamp und dem Geschosswohnungsbau am Rodeweg für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Auf Grund der gestiegenen Nachfrage, wie auch aus den o.a. städtebaulichen Erwägungen heraus, sollen nunmehr auf den Flächen Reihenhäuser realisiert werden.

Mit dieser Zielsetzung wird auf den Flächen des Flurstücks 2236 (alt: 574) in Anlehnung an die westlich außerhalb des Plangebiets angrenzende Reihenhausbauung ebenfalls zweigeschossiges reines Wohngebiet für Reihenhäuser festgesetzt. Da die Umgebung des Plangebiets bis auf eine Schule und Dauerkleingärten im Süden außerhalb des Plangebiets durch reine Wohnnutzungen geprägt ist, wird für die Bebauung reines Wohngebiet, für die Reihenhäuser eine Baukörperausweisung festgesetzt. Es sind ca. 45 Reihenhäuser auf relativ kleinen Grundstücken geplant. Für die Bebauung des Flurstücks wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Mit der vorhandenen, ca. 1970 errichteten neun- bis zehngeschossigen Wohnbebauung auf den Flächen zwischen der Glinder Straße und dem Rodeweg, wurde eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Freiflächen als Übergang zum Stadtrand

realisiert. Eine Nachverdichtung auf diesen Flächen ist deshalb nicht erwünscht und wäre wegen der Abstandsflächen der neun- und zehngeschossigen Bebauung äußerst problematisch. Die Bebauung wird daher dem Bestand entsprechend auf den Flächen zwischen der Glinder Straße und dem Rodeweg als zehngeschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Südlich des Rodewegs wird die vorhandene Bebauung ebenfalls ihrem Bestand entsprechend als viergeschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen liegen unterhalb der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO. Die Unterschreitungen sind aus den oben dargestellten Gründen gerechtfertigt.

5.2 Straßenverkehrsflächen / Wegeverbindungen

Im östlichen Planbereich endet der Rodeweg in einer 26 m großen Wendekehre. Zur Erschließung der Reihenhausbebauung soll der Rodeweg über die vorhandene Kehre hinaus verlängert und hier mit einer 20 m großen Wendekehre, die teilweise auf dem Flurstück 2235 (alt: 574) liegt, abgeschlossen werden. Die Zufahrten zu den an den Reihenhauszeilen angeordneten Stellplatzanlagen ermöglichen auch Rettungs- und Servicefahrzeugen eine Zufahrt. Die Flächen befinden sich im Besitz des Eigentümers, auf dessen Flurstück (2236) auch die Wohnbebauung errichtet werden soll, so dass die Realisierung der erforderlichen Erschließungsanlagen unproblematisch ist.

An der Südgrenze des Plangebiets verläuft in Ostwestrichtung ein Weg. Dieser Weg ist Teil eines umfangreichen öffentlichen und privaten Wegenetzes und gleichzeitig auch eine wichtige Verbindung zur Schule an der Bonhoefferstraße. Im Bereich des Flurstücks 997 ist der Weg bereits als öffentlicher Weg planungsrechtlich gesichert. Das vorhandene westliche Teilstück südlich des Flurstücks 2236 (alt: 574) wird mit 5 m Breite neu festgesetzt. In Ergänzung dieses Wegenetzes und als Weiterführung des stadtteilübergreifenden Grünzugs mit Wanderwegen wird im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 2236 (alt: 574) ein 3 m breites Gehrecht festgesetzt, so dass eine zur Glinder Straße weiterführende öffentliche Wegeverbindung erhalten bleibt. Zur Sicherung dieses Gehrechts wird in § 2 Nummer 1 festgesetzt:

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

5.3 Stellplatzanlagen

Um möglichst wenig Flächen zu versiegeln, werden die erforderlichen Stellplätze wohnungsnah in drei Anlagen untergebracht. Die nördliche Stellplatzanlage soll in die an der Glinder Straße erforderlichen 4,6 m hohen Lärmschutzmaßnahmen integriert werden. Vorgesehen ist hier eine 4,6 m hohe Wand, die gleichzeitig die Rückwand der Carports bildet. Die 4,6 m hohe Schutzwand wird zur Glinder Straße hin mit einer Böschung von ca 4,5 m Breite und 3 m Höhe versehen, um hier Bepflanzungen zu ermöglichen. Die Dächer der Carports erhalten eine ca. 0,60 m starke Erdüberdeckung mit Bepflanzung (s. Schnittzeichnung). Es soll möglich sein, durch den Einbau von Garagentoren auch abgeschlossene Garagen zu erhalten. Es werden daher für diesen Bereich Garagen zugelassen.

5.4 Lärmschutz

Aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Glinder Straße wurde im Jahre 1997 eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen, die auch heute zur Grundlage genommen werden kann, da sich die verkehrliche Gesamtsituation seither nicht wesentlich geändert hat. Aus der lärmtechnischen Untersuchung ergibt sich die Notwendigkeit im Plangebiet lärmindernde Maßnahmen zu treffen.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die Bauflächen lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach soll der westlich außerhalb des Plangebiets vorhandene 4,6 m hohe Lärmschutzwall bis an die geplante Carportanlage verlängert werden und als eine Wand / Wall Kombination mit integrierten Stellplätzen einen ausreichenden Lärmschutz sicherstellen (s. Schnittzeichnung). Als Überstandslänge werden die Lärmschutzmaßnahmen um ca. 20 m nach Osten verlängert.

Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf dem westlichen Teil des Flurstücks 2236 (alt: 574) im westlichen Plangebiet werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesem 3.845 m² großen Teil des Grundstücks sind im Wesentlichen die nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827), vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen für die durch den geplanten Wohnungsneubau im Plangebiet entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durchzuführen.

Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit Kräutern anzulegen und nur einmal jährlich, nicht vor August, zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 6). Mit der Anlage und extensiven Pflege der Wiese wird eine ökologische Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand (Acker) und damit eine erhebliche Ausgleichswirkung erzielt. Extensive Wiesen mit nur einem einmaligem, späteren Abmähen können sich zu artenreichen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere entwickeln. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, damit die Wiese gut belichtet wird und dem Boden Nährstoffe entzogen werden. Nährstoffarme, gut belichtete Standorte bieten im Allgemeinen einer größeren Zahl von Pflanzenarten Konkurrenzmöglichkeiten, d.h. die Dominanz einiger weniger konkurrenzstarker, nährstoffliebender Arten wird vermieden.

Östlich parallel zum festgesetzten Gehrecht soll eine ca. fünf Meter breite Mulde angelegt werden. Das Dachflächenwasser aus dem Wohngebiet ist der Mulde zuzuleiten, damit das öffentliche Siedel von zusätzlichem Abwasser entlastet wird. In der Mulde und ihrer Aufweitung im Norden wird das Wasser zurückgehalten (Retentionswirkung) und verzögert abgeleitet. Je nach Bodenbeschaffenheit und Niederschlags-

ereignis ist eine teilweise oder vollständige Versickerung möglich. Die Pflege ist gemäß § 2 Nummer 6 vorzunehmen. Mit der Mulde und der 1 m breiten Hecke wird eine klare Abgrenzung zum Wohngebiet gezogen und so einem Ausdehnen der privaten Gärten nach Westen entgegengewirkt.

An der westlichen Plangebietsgrenze sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und alle 8 bis 12 Jahre „auf den Stock zu setzen“ (vgl. § 2 Nummer 9). Westlich des Plangebiets verläuft ein alter, teilweise im Unterholz ausgelichteter Knick. Der Knick wurde unzureichend gepflegt und teilweise durch Nutzung beeinträchtigt. Knicks müssen alle 8 bis 12 Jahre bis dicht über dem Boden zurückgeschnitten, „auf den Stock gesetzt“ werden, damit die Austriebskraft erhalten und der Knick auch im unteren Bereich dicht bleibt. Nur einzelne Bäume, meist wie in diesem Fall Eichen, bleiben als sogenannte Überhälter stehen. Mit dem Anpflanzgebot an der westlichen Plangebietsgrenze wird das Ziel verfolgt, den historischen Knick zu schützen und aufzuwerten. Es sollten ausschließlich Sträucher gepflanzt werden, da die für einen Knick üblichen Überhälter mit den Eichen westlich des Plangebietes bereits vorhanden sind. Angelehnt an den benachbarten Knick und das Prinzip der Knickpflege sind die zu pflanzenden Gehölze im Bereich des westlichen 3 m breiten Anpflanzgebotes alle 8 – 12 Jahre auf den Stock zu setzen.

Durch die Anordnung der Maßnahmenfläche westlich der Neubebauung wird außerdem der Knick an der Westgrenze des Plangebiets durch den größeren Abstand zur Bebauung besser geschützt.

Das in diesem Bereich festgesetzte Gehrecht soll einen Verbindungsweg ermöglichen, der ein Teilstück des hier geplanten stadtteilverbindenden Grünzugs ist. Der Weg findet Anschluss an die südlich des Plangebiets vorhandenen öffentlichen Fußwegverbindungen in den Dauerkleingärten.

5.6 Entwässerung

Das von den Reihenhäusern im reinen Wohngebiet abfließende Niederschlagswasser ist über Gräben und Mulden abzuleiten. Die Versickerung erfolgt über belebte Bodenzonen (Vgl. § 2 Nummer 7). Vor dem Hintergrund der in ihrer Kapazität stark belasteten Mischwassersiele sind für die Ableitung des durch die Neuplanungen vermehrt anfallenden Niederschlagswassers zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen, Gärten und Wegen mit geringer Verkehrsbelastung soll im Bebauungsplangebiet versickert werden. Das Niederschlagswasser soll in geeigneten Rückhalteeinrichtungen gespeichert und dann verzögert über ein Drosselorgan in den Graben an der Glinder Straße bzw. in das Mischwassersiel im Süden eingeleitet werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers werden jeweils südlich der Reihenhausebenen etwa 1 m breite Mulden sowie eine in Nord/Südrichtung verlaufende etwa 5 m breite Mulde mit einer Aufweitung im Norden als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet. Die verbindliche Festlegung erfolgt in einem wasserwirtschaftlichen Zulassungsverfahren.

5.7 Begrünungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Maßnahmen festgesetzt, die der Verminderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Negative Auswirkungen auf die Luftqualität, das Klima, den Boden und die Lebensräume für Tiere und Pflanzen können so verringert werden.

Dächer von Carports und ebenerdigen Kellerersatzräumen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen

(vgl. § 2 Nummer 2). Das durchwurzelbare Substrat der Dachbegrünungen muss eine Stärke von mindestens 8 cm haben, um für Kräuter und Gräser ausreichende Lebensbedingungen zu bieten und seine oben genannten ökologischen Funktionen erfüllen zu können.

Die Dächer von Carports und Garagen entlang der Lärmschutzwand an der Nordgrenze des Flurstücks 2236 (alt: 574) der Gemarkung Öjendorf sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 3). Um die Anlage gestalterisch zu integrieren und die eingriffmindernde Wirkung zu erhöhen, wird die Begrünung mit Sträuchern vorgeschrieben. Eine mind. 60 cm starke Erdüberdeckung bietet die Voraussetzung für ein gutes Gedeihen der Pflanzen. Geringere Erdüberdeckungen würden in niederschlagsarmen Perioden sehr schnell zu Schäden der Vegetation und schließlich zu ihrem Absterben führen. Auch der ca. 1,5 m breite Abstandsstreifen südlich der Glinder Straße und der ca. 3 m hohe und 4,5 m breite Wall der Lärmschutzanlage soll intensiv bepflanzt werden.

Stellplatzanlagen und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Stellplätze sind darüber hinaus in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 4). Die Bodenfunktionen (Lebensraum, Wasser- und Nährstoffspeicher u.a.) können mit dieser Vorschrift teilweise erhalten werden. Niederschlagswasser kann teilweise versickern.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden; für je 2 m² ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Für die östlich der Mulde festgesetzte 1 m breite Hecke sind nur einheimische Laubgehölze und Eiben zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Zwischen einheimischer Flora und einheimischer Fauna bestehen umfangreiche, Jahrhunderte alte Wechselwirkungen. Viele Tiere sind auf bestimmte heimische Pflanzen angewiesen. Viele einheimische Gehölze bieten weit über hundert Insektenarten eine Lebensgrundlage. Viele eingeführte fremdländische Arten können diese Leistung für die heimische Fauna nicht erbringen. Die vorgeschriebene Pflanzdichte soll gewährleisten, dass in einer angemessenen Zeit ein dichter Gehölzbewuchs vorhanden ist.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8). Fassadenbegrünungen wirken eingriffsmindernd. Sie können Nahrungs- und Brutraum für Vögel sein und sind Lebensraum zahlreicher Insekten. Fensterlose Fassadenbereiche können damit gegliedert und auf diese Weise negative Wirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

An der Grenze zur Maßnahmenfläche ist eine 1 m breite Hecke aus einheimischen Laubgehölzen wie Hainbuche, Rotbuche oder Liguster anzupflanzen. Auch Eiben können verwendet werden. Mit der Hecke wird eine für die Vögel und Insekten wertvolles Strukturelement angelegt, das naturschutzrechtlich eingriffsmindernd wirkt. Die Hecke dient auch dem Schutz der westlich davon anzulegenden Mulde. Gestalterisch wird eine klare Abgrenzung von Wohngebiet und Grünfläche erreicht, ohne dies voneinander abzukoppeln.

Mit den 2 m und 7 m breiten Anpflanzgebieten östlich und westlich der Grundstücksgrenze zwischen Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau wird das Ziel verfolgt, den dort vorhandenen Baumbestand zu schützen und weiter zu entwickeln sowie ei-

ne räumliche Zäsur zwischen den unterschiedlichen Wohnungsbauformen zu erhalten.

Mit dem 5 m breiten Anpflanzgebot im nordöstlichen Plangebiet soll die Abschirmung zur Glinder Straße verbessert werden. Im Bereich der kombinierten Lärmschutz - Carportanlage ist eine dichte Bepflanzung des ca. 1,5 m breiten Schutzstreifens an der Glinder Straße und des 4,5 m breiten Walls sowie der Dächer der Carports vorgesehen. Die Anpflanzung insbesondere von Sträuchern bewirkt außerdem eine gestalterische Einbindung der Anlage.

5.8 Baumschutz

Für die im Plangebiet 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).

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber dem bisherigen Planungsrecht Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Gegenwärtig wird die westliche Hälfte des Plangebietes als Acker mit zwischenzeitlicher Brache genutzt.

Die Bebauung mit Reihenhäusern bedeutet einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft.

Mit den umfangreichen unter Ziffer 5.5 und 5.7 beschriebenen Maßnahmen können jedoch die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wesentlich gemindert und überwiegend ausgeglichen werden.

Für die Bereiche Boden, Tiere/Pflanzen, Klima/Luft und Grundwasser verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

In der östlichen Hälfte des Plangebietes werden für die Erschließung der Reihenhäuser neue Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Der Ausbau der Straße stellt ebenfalls einen Eingriff dar. Es sind jedoch keine hochwertigen Flächen betroffen. Es handelt sich um Gartenanlagen mit Rasen und Plattenbelägen sowie einzelnen Sträuchern und kleineren Bäumen.

Nach der Planung inklusive Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Wert für den Naturhaushalt höchstens 85 % des Bestandswertes erreichen können.

Somit würde ein Defizit von 15 % gegenüber dem Bestandswert verbleiben. Diese verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Bereich der Funktionen Boden sowie Tier und Pflanzenwelt können nicht ausgeglichen werden. Auf die Festsetzung von Dachbegrünungen für Hauptgebäude, welche die verbleibenden Beeinträchtigungen etwa halbiert hätten, wurde im Rahmen der Abwägung verzichtet, um preisgünstige Reihenhäuser auch in Billstedt anbieten zu können. Ausgleichsmöglichkeiten z.B. nördlich der Glinder Straße, außerhalb des Plangebietes wurden aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen.

Durch die oben beschriebenen, festgesetzten Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen wird die gegenwärtig stark vernachlässigte Fläche erheblich aufgewertet. Diese Aufwertung wird sich auch auf die nähere Umgebung des Plangebiets positiv auswirken. Daher können die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und die verbleibenden Ausgleichsdefizite von ca. 15 vom Hundert hingenommen werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Billstedt 17 vom 2. November 1964 (HmbGVBl. S. 232) mit der Änderung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 218)
- Billstedt 49 vom 18. November 1968 (HmbGVBl. S.254) mit der Änderung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 221)

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann auch nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 30.200 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen und Verbindungswege ca. 4.380 m², (davon neu ca. 1.310 m²), benötigt. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betragen 3.845 m².

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Erwerb von ca. 700 m² für neue Straßenflächen, den Straßenbau und die Herrichtung von Verbindungswegen sowie die Herstellung von Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung.