

zum Bebauungsplan Billstedt, 88
+ Grünordnungsplan begründung

1. Grundlage und Verfahrensablauf

2. Mai 1991

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274); anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Neben der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), erstellt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M1/84 vom 30. Januar 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 193) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. März 1984 und 17. März 1989 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 621, 1989 Seite 613) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute

...

öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Dreiundachtzigsten Änderung stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Durch das Plangebiet verläuft die Glinder Au. Der Süden des Plangebiets wird durch die Bergedorfer Straße (Bundesstraße B 5) begrenzt.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen erhaltenswerte bauliche Strukturen des historischen Kirchsteinbeker Dorfkerns als Wohn-, Misch- und Dorfgebiete planungsrechtlich gesichert werden. Für Teile des Plangebiets werden Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

Der bislang geltende Bebauungsplan sah wegen der im Zentrum des ehemaligen Dorfkernbereichs geplanten U-Bahn-Station eine vom dörflichen kleinteiligen Baubestand wesentlich abweichende mehrgeschossige Bebauung vor. Da hierfür durch die Änderung der geplanten U-Bahntrasse nach Mümmelmannsberg die städtebauliche Grundlage entfallen ist und darüber hinaus inzwischen die stadtbildgestalterische Qualität des noch in großen zusammenhängenden Teilen vorhandenen Baubestandes des Dorfkerns zu seiner Klassifizierung als Milieugebiet geführt hat, soll das noch vorhandene kleinteilige dörfliche Ensemble durch diesen Bebauungsplan gesichert werden.

Im Interesse der weitgehenden Erhaltung und Sicherung des schutzwürdigen dörflichen Milieus werden auch Flächen von angrenzenden Bebauungsplanbereichen erfaßt und in das neue Bebauungsplangebiet und die dort festgelegten Erhaltungsbereiche einbezogen. Darüber hinaus ist es notwendig, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets die an der Glinder Au bislang als Außengebiet ausgewiesenen und von einem Mühlenbetrieb genutzten Flächen in den Planbereich einzubeziehen.

4. Angaben zum Bestand

Um den Kirchberg mit der dominierenden Trinitatiskirche inmitten des alten Friedhofs mit seinen denkmalgeschützten Grabsteinen gruppieren sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Im direkten Umkreis der Kirche befinden sich außerdem noch ein Pastorat und ein Gemeindesaal der evangelisch-lutherischen Kirche.

Im westlichen Plangebiet überwiegt ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung; sie wird an der Straße Lohkamp durch viergeschossige Zeilenbebauung aus den siebziger Jahren ergänzt. Aus der gleichen Zeit stammt auch der durch seine topographische Lage, Materialgebung und Baumassenformung aus dem Milieubereich der angrenzenden Bebauung herausgehobene Schulneubau an der Steinbeker Marktstraße.

Im südlichen Planbereich an der Steinbeker Hauptstraße befindet sich als weitere kirchliche Einrichtung der klassizistische Ziegelbau des alten Pastorats. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu liegt ein Kinderspielplatz.

...

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets an der Kapellenstraße und am Brockhausweg liegt der Friedhof der evangelisch-lutherischen Kirche. Am Brockhausweg stehen eine Kapelle sowie ein eingeschossiges Gerätehaus.

An der Glinder Au ist ein Mühlenbetrieb vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet u.a. folgende gewerbliche Nutzungen: Ein Grill-Imbiß (Flurstück 984), Gaststätten (Flurstücke 957, 783 und 698), ein Restaurant (Flurstück 782), eine Gärtnerei mit Treibhäusern und Verkaufsfläche (Flurstück 759), eine Firma für Abdichtungstechnik (Flurstück 776), ein Bestattungsinstitut mit Tischlerei (Flurstück 771), zwei Arztpraxen (Flurstücke 744 und 725), ein Raumgestalter (Flurstück 780), ein Friseur (Flurstück 784), ein Sonnenstudio (Flurstück 783), ein Reisebüro (Flurstück 787), eine Fahrschule (Flurstück 786), ein Elektrohändler (Flurstück 786), eine Bäckerei (Flurstück 2966), ein Kohlenhandel (Flurstück 2974), ein Bauunternehmen (Flurstück 706), ein Imbiß (Flurstück 706), eine Firma für Elektrobau (Flurstück 704), ein Änderungsschneider (Flurstück 700), ein Blumenladen (Flurstück 699), eine Autowerkstatt mit Verkauf (Flurstück 699), ein Ofen- und Kaminbauer (Flurstück 689), Büros (Flurstücke 639, 640 und 1578), ein Lebensmittelladen (Flurstück 2970), ein Wäscheverleih (Flurstück 2763), ein Architekturbüro (Flurstück 750), ein Papiergroßhandel (Flurstück 820). Auf dem Flurstück 700 (Steinbeker Hauptstraße 80) sind Einrichtungen der Post untergebracht. Des weiteren befindet sich ein Versammlungssaal der Zeugen Jehovas (Flurstück 820) im Plangebiet.

Über das Flurstück 819 südlich der Straße An der Glinder Au verläuft eine Leitung der Hamburger Gaswerke in Nord-Süd-Richtung.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen ist reines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei wird weitgehend die bestehende Bebauung in den Plan übernommen; eine Bauweise ist nur in einigen Bereichen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise ist verzichtet worden, wenn vorhandene Baustrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, besondere Grundstückssituationen vorliegen oder Baukörperausweisungen getroffen werden.

Im einzelnen sind unter Berücksichtigung des Milieucharakters folgende Ausweisungen getroffen worden:

- Nördlich der Steinbeker Hauptstraße wird die auf dem Flurstück 2878 vorhandene viergeschossige Bebauung übernommen. Im angrenzenden Gebiet - beiderseits der Straße Lohkamp - wird weitgehend der Bestand gesichert. Entlang des Lohkamp sind entsprechend der aufgelockerten Bebauung zwei Vollgeschosse in offener Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig), im Eckbereich Steinbeker Hauptstraße/Brockhausweg drei bis vier Vollgeschosse in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die geschlossene Bauweise soll den Bestand in seinem städtebaulichen Erscheinungsbild sichern. Die im Eckbereich Steinbeker Hauptstraße/Lohkamp vorhandene dreigeschossige Bebauung (Flurstück 750) ist dem Bestand entsprechend ausgewiesen.
- Für das Gebiet südlich Kapellenstraße/westlich Steinbeker Marktstraße sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zwei Vollgeschosse ausgewiesen worden; bauliche Ergänzungen sind in geringem Umfang möglich.

Für Teilflächen wird die offene Bauweise bestimmt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

- Die südliche Straßenrandbebauung Kapellenstraße zwischen Steinbeker Marktstraße und Straße An der Glinder Au wird im Eckbereich Steinbeker Marktstraße/Kapellenstraße als Baukörper dem jetzigen Bestand entsprechend zwei- und dreigeschossig ausgewiesen. Die anschließende Straßenrandbebauung ist entsprechend dem Bestand ein- und zweigeschossig mit baulichen Ergänzungsmöglichkeiten festgesetzt. Für die Flurstücke 1810 und 1816 wird eine Bebauung ausgewiesen, die sich in das bestehende Straßenbild einfügt. Der Zuschnitt der eingeschossigen Baukörperausweisung auf dem Flurstück 1816 wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung mit Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand auf dem benachbarten Flurstück 1818 geändert.
- Im Bereich nördlich Steinbeker Hauptstraße und westlich An der Glinder Au ist die straßenbegleitende Bebauung an der Steinbeker Hauptstraße zweigeschossig und An der Glinder Au eingeschossig festgesetzt.
- Nördlich Steinbeker Weg wird zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bestimmt. Mit der Übernahme des Bestandes und neu ausgewiesener Bebauungsmöglichkeiten soll die hier bestehende Nutzungsstruktur gewahrt bleiben. Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden der nördlichen Randbebauung am Steinbeker Weg dürfen die Höhe von 0,5 m, gemessen ab Oberkante Gehweg Steinbeker Weg, nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung wird getroffen, damit die Neubauten sich in das architektonische Erscheinungsbild der nördlichen Randbebauung am Steinbeker Weg einfügen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung allgemeinen Wohngebiets erfolgt in Anlehnung an die mit Kleingewerbe und Läden durchmischte Wohnnutzung:

- Im Gebiet südlich Steinbeker Weg ist die Ausweisung zweigeschossig in offener Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) unter weitgehender Berücksichtigung des Bestandes erfolgt; bauliche Ergänzungen und Neubebauungen sind möglich. Für die Flurstücke 700 bis 702 wird in Anlehnung an die hauptsächlich durch freistehende Gebäude gekennzeichnete Struktur die städtebauliche Situation durch Baukörperausweisungen gesichert; auf die Festsetzung einer Bauweise ist verzichtet worden.

- Für die Straßenrandbebauung südlich Steinbeker Hauptstraße ist die Ausweisung entsprechend dem Bestand ein- und zweigeschossig, im westlichen Verlauf in offener Bauweise (teilweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) und im östlichen Verlauf als Baukörperausweisung vorgenommen worden. Die im rückwärtigen Bereich an der Straße an der Steinbek stehenden zweigeschossigen Gebäude werden ebenfalls bestandsmäßig übernommen. Von der Ausnahmemöglichkeit nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) soll für den auf dem Flurstück 706 vorhandenen nicht störenden Gewerbebetrieb Gebrauch gemacht werden, damit er in seiner Nutzung als Bauunternehmen nicht behindert wird. Es handelt sich um einen kleinen Betrieb, der hier über die reine Bürotätigkeit hinaus in geringem Umfang Baumaterialien auf hinteren Grundstücksflächen lagert. Eine wesentliche Erweiterung des

Betriebes ist im Hinblick auf die geringe Grundstücksgröße nicht gegeben.

- Nördlich Steinbeker Hauptstraße/östlich Steinbeker Marktstraße wird entsprechend dem Bestand eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Für den auf dem Flurstück 786 ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieb soll ebenfalls die Ausnahmemöglichkeit nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung gelten, um den Elektrohandelsbetrieb in seiner künftigen Nutzung nicht einzuschränken.

- Für die Randbebauung der Marktfläche sind gemäß dem Bestand auf dem Flurstück 780 südlich des Marktes zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Für die ebenfalls südlich des Marktes liegenden Flurstücke 782 und 784 ist eine Flächenausweisung mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,8 sowie eine geschlossene Bauweise festgelegt, um eine städtebauliche Ergänzung bzw. architektonische Erneuerung dieses Bereiches zu ermöglichen. Für die nördliche Randbebauung des Marktes wird eine zwei- bzw. viergeschossige Bebauung bestimmt; die offene Bauweise soll das charakteristische Bild der engen, stark milieuprägenden Bebauung sichern. Für die zweigeschossige Bebauung wird außerdem festgelegt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Baukörperausweisung auf dem Flurstück 780 aufgrund von Bedenken und Anregungen geringfügig nach Norden zu Lasten der Marktfläche erweitert. Die Inanspruchnahme eines Streifens der Marktfläche ist städtebaulich vertretbar, weil die erhaltenswerten Gebäude instand gesetzt sowie ein baufälliger Schuppen entfernt und durch einen Neubau ersetzt werden sollen.

- Für das Gebiet östlich Brockhausweg ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, bestimmt worden. Die ausgewiesene Neubebauung kann realisiert werden, wenn der Gartenbaubetrieb auf dem Flurstück 759 aufgegeben wird. Für den nicht störenden Betrieb soll von der Ausnahmemöglichkeit nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden, um ihn in seiner Nutzung nicht zu behindern. Negative Auswirkungen durch den Gartenbaubetrieb, die zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft geführt hätten, sind bisher nicht aufgetreten.

- Nördlich Kapellenstraße sieht die Ausweisung entsprechend dem Bestand ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vor; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche ist abweichend von der sonst festgelegten Tiefe von 15 m hier nur mit 13 m bestimmt worden, weil die vorhandene städtebauliche Situation (Einzelhäuser mit geringer Bautiefe) gesichert werden soll.

- Beiderseits der Straße Mümmelmannsberg wird die vorhandene Bebauung im Bestand ein- und zweigeschossig übernommen. Auf dem Flurstück 820 sind zwei neue Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt worden, um das charakteristische Straßenbild mit seiner Straßenrandbebauung ergänzen zu können.

5.3. Dorfgebiet

Das Gebiet östlich der Straße An der Glinder Au ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Dieser Bereich wird durch das

Ensemble um die in ihrem Ursprung auf das 13. Jahrhundert zurückgehende alte Mühle im Tal der Glinder Au geprägt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes soll durch den Bebauungsplan der Fortbestand des Mühlenbetriebes gesichert werden. Die Ausweisung bezieht sich weitgehend auf den Bestand und sieht ein und zwei Vollgeschosse vor.

5.4 Mischgebiet

Im Gebiet südlich der Steinbeker Hauptstraße soll das Nebeneinander von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen in seinem Bestand gesichert werden. Die zweigeschossige Ausweisung entspricht dem Bestand.

Für den Eckbereich Steinbeker Marktstraße/Steinbeker Markt ist eine Flächenausweisung mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,8 bei zwei Vollgeschossen festgelegt, um das vorhandene Werkstattgebäude einer Tischlerei und ein Wohngebäude in ihrem Bestand zu erhalten und um bauliche Ergänzungen zu ermöglichen. Beide Gebäude sind milieuprägend. Das Wohngebäude paßt sich in Form und Gestaltung der nördlichen Randbebauung des Steinbeker Marktes und der Bebauung an der Steinbeker Marktstraße an und ist als Eckgebäude ein besonderes Beispiel für maßstäbliche Architektur. Das Werkstattgebäude als reiner Funktionsbau ist in seiner architektonischen Ausbildung einmalig in Kirchsteinbek, fügt sich jedoch maßstäblich in die Bebauung an der Steinbeker Marktstraße ein. Zum Schutz der unmittelbar angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt, daß im Mischgebiet Steinbeker Marktstraße/Steinbeker Markt die Außenwände von Gebäuden zu den Wohngebieten hin geschlossen auszubilden und zu begrünen sind. Diese Festsetzung

soll schädliche Lärmauswirkungen für die angrenzende Wohnbebauung ausschließen. Durch die Fassadenbegrünung sollen die geschlossenen Wände optisch und architektonisch aufgelockert werden. Außerdem sollen im Baugenehmigungsverfahren (etwa bei relevanten Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) noch besondere Anforderungen an den Betriebsablauf hinsichtlich des Lärmschutzes gestellt werden. Vorgesehen ist z.B., daß die Außenwände sowie das Dach von Werkstatt- und Betriebsgebäuden so ausgebildet werden, daß außerhalb dieser Gebäude keine auf das Wohngebiet als "unzumutbare Beeinträchtigung" anzusehenden Immissionen einwirken. Die gegenwärtige Nutzung der Tischlerei hat bisher nicht zu Beschwerden aus der Nachbarschaft geführt, so daß der Betrieb von seiner jetzigen Nutzung her als ein "das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb" einzustufen ist.

Nach § 2 Nummer 5 sind in den Mischgebieten Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, um den Charakter dieser Bereiche zu erhalten.

Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen, um das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild des milieuträchtigen Gesamtensembles nicht zu stören. In den Mischgebieten sind vorwiegend kleine Handwerksbetriebe sowie eine Gaststätte vorhanden. Diese Nutzungsstrukturen sollen erhalten werden. Deshalb soll von diesen gewerblich genutzten Grundstücken keine Störung der benachbarten Wohnbebauung durch Kleintierhaltung erwachsen. Darüber hinaus soll das Erscheinungsbild der Freiflächen nicht durch bauliche Anlagen für Kleintierhaltung beeinträchtigt werden.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf Flächen östlich der Steinbeker Marktstraße werden - mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten - die schulischen und kirchlichen Einrichtungen dem Bestand entsprechend übernommen; es handelt sich um ein- bis viergeschossige Baulichkeiten einer Sonderschule sowie um die Trinitatiskirche mit einem zweigeschossigen Gemeindehaus.

Für die Kirche wurde eine bestandsgemäße Baukörperausweitung vorgenommen, weil sie inmitten eines alten, mit hohen Bäumen bestandenen Friedhofs mit u. a. zwölf unter Denkmalschutz stehenden Grabmalen liegt. Die planungsrechtliche Sicherung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten für die Kirche ist mit Rücksicht auf neue, in unmittelbarer Nähe der Kirche in den letzten Jahren angelegte Grabstätten, für die lange Ruhezeiten gelten, nicht vertretbar.

Das zur Kirche gehörende Pastorat ist ebenso wie das alte Pastorat südlich Steinbeker Hauptstraße in seinem Bestand als zweigeschossiges Gebäude ausgewiesen. Für beide Pastorate (Flurstücke 793 und 641) wurden nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Bedenken und Anregungen der Kirche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für kirchliche Zwecke an den beiden Gebäuden zugelassen; die Baugrenzen wurden hierzu erweitert. Außerdem wurden Geschoßflächenzahlen (GFZ) für die Begrenzung der baulichen Nutzung auf den überbaubaren Flächen festgelegt, und zwar GFZ 0,3 auf dem Flurstück 641 und GFZ 0,5 auf dem Flurstück 793.

5.6 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der

...

städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Im Bebauungsplangebiet sind vier Flächen als "Erhaltungsbereiche" festgelegt. Kennzeichnend für alle Erhaltungsbereiche sind in der Hauptsache drei unterschiedliche, zeitlich und räumlich getrennt entstandene Gebäudetypen, die jedoch auch in verschiedenen Abwandlungen und Varianten vorkommen.

a) Bereich nördlich Steinbeker Markt zwischen Brockhausweg und Steinbeker Marktstraße ohne die Flurstücke 759 und 777:

Der Bereich Kapellenstraße zwischen Brockhausweg und Steinbeker Marktstraße ist hauptsächlich durch seine ländlich-bäuerliche Architektur, in diesem Straßenzug

...

noch im Zusammenhang ablesbar, aus dem ausklingenden 19. Jahrhundert geprägt.

Dieser vorherrschende Haustyp ist gekennzeichnet durch eingeschossige Bebauung und Traufständigkeit mit mittig angeordnetem Zwerchgiebel. Zum Teil ist das Dachgeschoß ausgebaut.

Diese Gebäudeform gibt es sowohl als Putzbau als auch als Sichtmauerwerksbau, wobei hier roter Ziegel vorherrscht. Charakteristisch für beide Arten sind jedoch die starken Fassadengliederungen und die stehenden Fensterformate.

Die Fenster haben stehendes Format mit z.T. obenliegendem Kämpfer und großflächiger Verglasung. Der ursprüngliche Zustand wurde größtenteils schon stark verändert.

Bei den Ziegelbauten fallen hier besonders die z.T. weiß abgesetzten Ecknischen und Gesimse sowie die Fensterumrahmungen ins Auge. Bei den Putzbauten ergibt sich eine deutliche farbliche Fassadengliederung.

Die Dacheindeckung besteht überwiegend aus dunklen Pfannen.

Die um die Jahrhundertwende entstandenen Zeilenenden Kapellenstraße 90 und 101 werden durch zweigeschossige Eckgebäude mit umlaufender Traufe und ausgebautem Dachgeschoß geprägt. Die Dacheindeckung besteht aus dunklen Schindeln. Die Fassade ist in hellem Stein, zum Teil glasiert, gemauert. Ihre Gliederung erfährt sie durch Gesimse und farbig abgesetzte Fensterrahmen.

Ein weiterer stark milieugeprägter Gebäudetyp stellt sich an der Ecke Kapellenstraße/Steinbeker Marktstraße dar.

...

Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges traufständiges Eckgebäude. Erd- und Obergeschoß werden durch ein breites Gesimsband getrennt. Das Mauerwerk ist bei diesem Gebäude weiß geschlämmt, während bei anderen Beispielen auch glasierte Steine Verwendung finden. Die Fenster haben ein senkrechtes Format und sind durch Putzumrandungen bzw. farbige Steine eingefast. Bei dem Dach handelt es sich um ein typisches mit dunklen Schindeln gedecktes sog. Hamburger Dach .

In den Bereichen am Nordrand des Steinbeker Marktes sowie an der Westseite der Steinbeker Marktstraße wird die ursprünglich bäuerliche Architektur durch gründerzeitliche Kleinstadthäuser - Villentyp - überlagert.

Diese Bebauung ist in ihrem Zusammenhang besonders stark milieuprägend.

Kennzeichnend für diesen "Villentyp", der zu Beginn dieses Jahrhunderts mit der aufkommenden Industrialisierung entstand, ist eine stark plastisch gestaltete, mit gründerzeitlichem Dekor versehene Fassade, die sich bei der überwiegenden Anzahl dieses Gebäudetyps in zwei Teile gliedert, nämlich einen eingeschossigen, traufständigen und einen zweigeschossigen, vorspringenden und giebelständigen Abschnitt. Der meist dreiachsige, traufständige Teil hat einen höheren Drempel, der die zum Teil kleineren Fenster des ausgebauten Dachgeschosses dahinter aufnimmt.

Die meisten Gebäude dieses Typs sind in Sichtmauerwerk, zum Teil in rotem Klinker oder hellem, glasiertem Stein gehalten. Häufig sind aber auch Putzbauten anzutreffen.

...

Eine Gliederung der Fassade erfährt dieser "Villentyp" durch aufgelegte Stuckformen über den Fenstern als Teil einer geputzten Fensterrahmung, durch Eckbetonungen, als Quaderung im Erdgeschoß und Lisenen im Obergeschoß ausgeführt, sowie durch ein breites Gesimsband über dem Erdgeschoß. Bei einigen Häusern sind auch die Brüstungsfelder optisch abgehoben, bei Sichtmauerwerk in Putz, zum Teil farbig gestaltet.

Die Fenster haben überwiegend stehendes Format. Bei einigen besonders milieuprägenden Gebäuden sind die Fenster mit Bögen, zum Teil Korbbögen bzw. Halbbögen, versehen. Das Dach ist in der Regel mit dunklen Ziegeln eingedeckt.

In die Reihe der historischen kirchlichen Gebäude aus dem vorigen Jahrhundert gehört auch die ebenfalls im neugotischen Stil 1875 errichtete Friedhofskapelle am Brockhausweg.

- b) Südlicher Randbereich Kapellenstraße, An der Glinder Au und beidseitig der Straße Mümmelmannsberg:

Am nördlichen Fuß des Kirchberges überwiegt die bäuerlich ländliche Architektur in verschiedenen Formen. So steht im östlichen Abschnitt der Kapellenstraße ein gründerzeitliches Kleinstadthaus neben einem ehemaligen Pferdestall, heute als Wohnhaus genutzt, und dem letzten reetgedeckten Haus Kirchsteinbeks.

Dieser Bereich geht nach Osten in einen dörflich-landwirtschaftlichen Bereich mit der alten Mühle und dem einzigen im Plangebiet noch gut erhaltenen Bauernhaus

auf der Dreiecksfläche zwischen der Straße Mümmelmannsberg und der Steinbeker Hauptstraße über.

Bestimmend für den gestalterischen Gesamteindruck dieses Bereiches ist die Ablesbarkeit der kontinuierlichen Entwicklung dieses Dorfkerns um die Kirche. Da ist zum einen die landwirtschaftlich bäuerliche Epoche, noch erkennbar an den Dorfrändern mit der alten Mühle, sowie die weitere Entwicklung zu der Bebauung mit Wohnhaustypen für Lohnabhängige und Kleinhandwerker - Beginn der Industrialisierung vor 1900.

c) Südlicher Bereich des Kirchbergs zwischen Steinbeker Markt und An der Glinder Au:

Auch am südlichen und östlichen Fuß des Kirchberges stellt sich die ländlich-bäuerliche Architektur in unterschiedlichen Stilen dar. Dies reicht von den schlichten, einfach gehaltenen Gebäuden an der Straße An der Glinder Au bis zu den aufwendig gestalteten Gebäuden an der Steinbeker Hauptstraße. Diese sind gekennzeichnet durch eingeschossige Bebauung und Traufständigkeit mit mittig angeordnetem Giebelfeld.

Die Fassade ist in Putz gehalten, mit farbig abgesetzten Ecklisenen, Fensterrahmen und Bänderung im Gesims- bzw. Deckenbereich.

Dominierend für Kirchsteinbek und durch den erhöhten Standort weithin sichtbar ist die Trinitatiskirche, ein neugotischer Backsteinbau aus dem Jahr 1884 mit einem 59 m hohen Turm. Die Langhauskirche gliedert sich in ein viergeschossiges Mittelschiff, zwei schmale

Seitenschiffe und einen Ostchor. Ornamentale Schmuckwerke bestimmen den stark gegliederten hellen Innenraum.

Die Kirche steht inmitten eines alten, mit hohen Bäumen bestandenen Friedhofs mit u.a. zwölf unter Denkmalschutz stehenden Grabmalen.

d) Bereich entlang der Steinbeker Hauptstraße:

Dieser Erhaltungsbereich erfaßt Flächen im südlichen Plangebiet. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Erhaltungsbereich nördlich der Steinbeker Hauptstraße aufgrund von Bedenken und Anregungen um den rückwärtigen Flurstücksteil 749 verkleinert. Die Herausnahme des hier vorhandenen Gebäudes Steinbeker Hauptstraße 59a aus dem Erhaltungsbereich war vertretbar, weil das Gebäude durch seine zurückversetzte Lage von der Straße aus kaum sichtbar und, durch An- und Umbauten stark verändert, nicht mehr milieuprägend ist.

Der Erhaltungsbereich beinhaltet weitgehend die südliche Straßenrandbebauung der Steinbeker Hauptstraße, der historischen Verbindung Hamburg - Berlin. Dieser geschichtliche Bezug drückt sich auch in der Bebauung aus. Hier schlägt sich die gesamte baugeschichtliche Entwicklung Kirchsteinbeks von der bäuerlich-ländlichen Architektur bis zur gründerzeitlichen Architektur mit anspruchsvollen Kleinstadthäusern nieder.

Der westliche Teil ist weitgehend durch die bäuerlich-ländliche Architektur aus dem Ende des 19. Jahrhunderts geprägt. Der vorherrschende Haustyp zeichnet sich durch

...

eingeschossige Bebauung und Traufständigkeit mit mittig angeordnetem Zwerchgiegel aus. Er hat z.T. ein ausgebautes Dachgeschoß.

Beim Fassadenmaterial herrscht bis auf wenige Ausnahmen roter Ziegel vor, z.T. durch weiß abgesetzte Ecklisenen und Gesimse sowie Fenstereinfassungen stark gegliedert. Dieser Typ ist auch als Putzbau vorhanden. Hierbei ergeben sich deutlich farbliche Fassadengliederungen. Die Dacheindeckung besteht überwiegend aus dunklen Pfannen. Die Fenster haben stehendes Format mit z.T. oberliegendem Kämpfer und großflächiger Verglasung. Der ursprüngliche Zustand wurde größtenteils schon stark verändert.

Um die Jahrhundertwende entstand ein weiterer, stark milieuprägender Typ, der sich zweigeschossig, mit z.T. ausgebautem Dach und traufständig, darstellt. Eine klare, horizontale Gliederung erfährt diese Gebäudeform durch breite Gesimsbänder über dem Erdgeschoß und Obergeschoß als Abschluß zum Dach.

Die Fassade ist im Erdgeschoß in der Regel verputzt und durch eingearbeitete Bänderung, die den Eindruck einer Quaderung wiedergibt, gekennzeichnet. Das Obergeschoß ist in rotem Sichtmauerwerk, z.T. weiß geschlämmt bzw. in hellen glasierten Steinen gemauert. Eine weitere Gliederung erfährt die Fassade durch farbig abgesetzte Fensterrahmen und Eckquaderungen im Obergeschoß.

Das Dach ist ein sogenanntes Hamburger Dach und mit dunklen Schindeln, zum Teil auch mit dunklen Dachziegeln, eingedeckt. Bei ausgebautem Dachgeschoß erfolgt die Belichtung über Gauben. Die Fenster haben senkrechtes Format.

Abgelöst wird diese Bebauung weiter nach Osten von gründerzeitlichen Kleinstadthäusern. Dieser zu Beginn des Jahrhunderts im Zuge der aufkommenden Industrialisierung entstandene Haustyp ist durch eine plastisch gestaltete, mit gründerzeitlichem Dekor versehene Fassade gekennzeichnet, die sich in zwei Teile gliedert, in einen zweigeschossigen giebelständigen und vorspringenden Abschnitt und einen eingeschossigen, traufständigen Teil. Der dreiachsige, traufständige Teil hat einen höheren Drempel, der die z.T. kleineren Fenster des ausgebauten Dachgeschosses dahinter aufnimmt.

Die meisten Gebäude dieses Typs sind in Sichtmauerwerk, z.T. rotem Klinker oder hellem, glasierten Stein gehalten. Häufig sind aber auch Putzarbeiten anzutreffen. Eine Gliederung der Fassade erfährt dieser "Villentyp" durch aufgelegte Stuckformen über den Fenstern als Teil einer geputzten Fensterrahmung, durch Eckbetonungen, als Quaderung im Erdgeschoß und Lisenen im Obergeschoß ausgeführt sowie durch ein breites Gesimsband über dem Erdgeschoß. Bei einigen Häusern sind auch die Brüstungsfelder optisch abgehoben, bei Sichtmauerwerk in Putz, z.T. farbig gestaltet.

Prägend für Kirchsteinbek sind auch die beiden Gebäude Steinbeker Hauptstraße 84 und 88. Sie weisen die gleichen gestalterischen Merkmale wie der oben beschriebene Haustyp auf - Fassade in rotem Verblendstein mit weißer Eckquaderung und waagerechte Gliederungsbänder - unterscheiden sich jedoch in der Größe; sie sind durchgehend zweigeschossig.

Östlich davon, am Fuße des Kirchberges, an der Steinbeker Hauptstraße, liegt das alte Pastorat, ein klassizistischer, zweiteiliger, ein- und zweigeschossiger Backsteinbau.

Östlich der Glinder Au bestimmen wieder Gebäude der bäuerlichen Epoche mit Hinweisen für die weitere Entwicklung in der Bebauung mit Wohnhaustypen für Lohnabhängige und Kleinhandwerker das Ortsbild.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Um eine Einbindung baulicher Anlagen in das vorhandene gewachsene Milieu des ehemaligen Dorfbereichs Kirchsteinbeks zu erreichen, ist es notwendig, gestalterische Anforderungen für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen zu stellen. In § 3 wird im einzelnen festgesetzt:

- In Wohngebieten darf die den Straßen zugewandte Gebäudefront bei Einzelhäusern 20 m, bei Doppelhäusern 30 m nicht überschreiten (vgl. § 3 Nummer 1).

Ein wesentliches Merkmal Kirchsteinbeks ist die lockere, zum größten Teil kleinmaßstäbliche Einfamilienhausbebauung. Dieser vorherrschende dörfliche Charakter soll erhalten bleiben. Mit diesen Festsetzungen soll die Gestaltung der Baukörper an die vorwiegende ortsübliche Bebauung angeknüpft werden und sich an vorhandenen typischen Gebäuden orientieren.

- Die Dächer von Gebäuden sind traufständig mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 60 Grad zu errichten (vgl. § 3 Nummer 2).

Das Ortsbild wird u.a. durch verhältnismäßig stark geneigte Dächer bestimmt. Um dieses Erscheinungsbild nicht zu stören, wird die Dachneigung festgelegt.

...

- Straßenorientierte Giebel sind zulässig, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudefront sind (vgl. § 3 Nummer 3).

Hierbei ist das architektonische Erscheinungsbild der im Plangebiet dominierenden Gebäudetypen, Häuser mit mittigem Zwerchgiebel bzw. der sogenannte Villentyp maßgebendes Vorbild.

- Die horizontale Gliederung der Fassaden in einzelne Geschosse ist durch Gestaltungselemente wie Gesimse, Materialwechsel und wechselnde Fenstergrößen erkennbar zu machen (vgl. § 3 Nummer 4).

Die meisten Gebäude zeichnen sich durch eine klare horizontale Gliederung aus. Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, ist diese Zonierung in sogenannte Sockelzonen und die darüberliegenden Geschosse, einschließlich Dachgeschosse, auch auf Neubauten zu übertragen. Diese Festsetzung knüpft an die ortsübliche Bauweise, orientiert an den vorhandenen typischen Gebäuden, an.

- Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von baulichen Anlagen sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Putz und heller Ziegel sind nur zur Wiederherstellung entsprechend gestalteter Fassaden zulässig. Für einzelne Architekturteile wie Fenster- und Türrahmungen, Lisenen, Gesimse und Eckquaderungen können Stuck, Putz oder glatter Beton zugelassen werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 3 Nummer 5).

Ähnlich den Ortsbildprägenden Dächern sind auch die

gemauerten Ziegelfassaden sehr bestimmend für Kirchsteinbek. Daher sind nur solche Materialien für die Ausbildung der Fassaden vorzusehen, die den einheitlichen Dorfcharakter nicht stören und das architektonische Erscheinungsbild durch detaillierte Anforderungen an die Gestaltung erhalten.

- Für die Dachdeckung sind Dachpfannen oder Schindeln mit einem auf das Außenmauerwerk abgestimmten Farbton zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 6).

Diese Festsetzung entspricht weitgehend den Aussagen zum Fassadenmaterial. Durch diese Bestimmung sollen detaillierte Anforderungen an die Gestaltung von Neubauten gestellt werden. Maßgebendes Vorbild ist die vorhandene Bebauung.

- Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Metallisch wirkende Fensterrahmen sind unzulässig (vgl. § 3 Nummer 7).

Ein charakteristisches Gestaltungsmerkmal für Kirchsteinbek ist das stehende Fensterformat. Dieses Format ist bei allen Haustypen festzuhalten. Die Fenster sind aus Holz und kleinteilig gegliedert. Dieses ortstypische und milieuprägende Merkmal soll erhalten bleiben bzw. bei Neubauten angewandt werden. Mit dieser Festsetzung soll die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bauweise anknüpfen und sich an vorhandenen typischen Gebäuden orientieren.

- Für Einfriedigungen dürfen nur senkrecht gestäbte Metall- oder Holzelemente, Ziegelpfosten und Sockelmauern,

...

Feldsteinmauern sowie Hecken verwendet werden (vgl. § 3 Nummer 8).

Bestimmend für das Ortsbild Kirchsteinbeks sind nicht nur die Hochbauten, sondern auch die dazugehörigen Außenanlagen. Daher sind nur ortstypische Gestaltungselemente für die Einfriedigung der Grundstücke zu verwenden, damit das einheitliche landschaftliche und architektonische Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

5.8 Grünflächen

Die Flächen beiderseits der Glinder Au sind als Parkanlage dem Bestand entsprechend festgesetzt. Die Grünfläche stellt in östlicher und südlicher Richtung die Verbindung zu übergeordneten Grünzügen her, die sich bis zur Landesgrenze nach Schleswig-Holstein beiderseits der Glinder Au sowie bis zu den Boberger Dünen erstrecken.

Die Verbindung zu den Boberger Dünen im Süden des Plangebiets wird weiträumig landschaftsbezogen mit einer neuen Brücke für die Bergedorfer Straße in Verbindung mit der Glinder Au und der Straße An der Steinbek verbessert.

Nördlich der Bergedorfer Straße zwischen dem Flurstück 698 und der Glinder Au sowie zwischen Glinder Au und der Straße An der Steinbek werden öffentliche Grünflächen als Abschirmgrün ausgewiesen. Dieses Abschirmgrün soll die baulichen Maßnahmen zur Lärm- und Emissionsreduzierung entlang der stark befahrenen Bergedorfer Straße unterstützen.

Der vorhandene Baumbestand und die dichte Bepflanzung sollen ergänzt werden, um so eine größere optische Distanz zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

Als Teil des Kirchberges wird die Fläche westlich der Straße An der Glinder Au dem Bestand entsprechend ebenfalls als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Nördlich Steinbeker Hauptstraße wird das Flurstück 789 als Parkanlage festgesetzt. Die verhältnismäßig kleine, gärtnerisch angelegte Fläche bildet das Umfeld für ein Ehrenmal.

Im nordwestlichen Planbereich an der Kapellenstraße liegt ein Friedhof der evangelisch-lutherischen Kirche mit Kapelle und Gerätehaus. Aufgrund von Bedenken und Anregungen der Kirche wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Baugrenzen für beide Gebäude verzichtet und statt dessen eine textliche Vorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der auf der als Friedhof ausgewiesenen Fläche Gebäude für friedhofsbezogene Nutzungen (z.B. Kapellen, Betriebs- und Sozialräume) zulässig sind. Die Gebäudehöhe darf bei Kapellen 7,5 m und bei sonstigen Gebäuden 6 m über Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 7).

Der die Kirche umschließende historische Friedhof am Kirchberg ist in seinem Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof (ev.-luth. Kirche)" ausgewiesen worden. Auf der Friedhofsfläche stehen alte Bäume sowie u.a. zwölf unter Denkmalschutz stehende Grabmale. Der Denkmalschutz ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

5.9 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über das vorhandene, historisch gewachsene Straßennetz erschlossen. Veränderungen an den Straßen sind daher generell nicht vorgesehen. Die Steinbeker Hauptstraße ist im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Lediglich von der Kapellenstraße aus sollen die rückwärtigen Grundstücke durch einen 5 m breiten, befahrbaren Wohnweg mit Wendehammer neu erschlossen werden.

Ein Teil der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen richtete sich gegen den zunächst mit 6 m Breite geplanten und tiefer in den Baublock reichenden Wohnweg. Aufgrund von Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte zunächst eine Zurücknahme des Umfangs der südlich der Kapellenstraße vorgesehenen Erschließungsmaßnahme durch Festsetzung eines lediglich 5 m breiten, verkürzten Wohnweges mit kleinerem Wendehammer. Gegen diese Planänderung wurden wiederum Einwendungen erhoben. Sie führten zu einem Verzicht auf die öffentliche Erschließung des Blockinnenbereichs südlich Kapellenstraße zwischen Brockhausweg und Steinbeker Marktstraße bei Aufrechterhaltung einer öffentlichen Fußwegverbindung in der Breite des Flurstücks 760. Hierzu wurde von einem Einwender dann jedoch die ordnungsgemäße öffentliche Anbindung seines Flurstücks 767 gefordert, weil die bestehende privatrechtliche Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu schmal sei. Um sowohl dieser Einwendung als auch den Bedenken gegen eine öffentliche Erschließung des Blockinnenbereichs zu entsprechen, ist der befahrbare Wohnweg gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung in seinem Umfang letztlich auf das verkehrlich noch vertretbare Mindestmaß (5 m breit, verkürzt, kleinerer Wendehammer) zurückgenommen und in seiner Anordnung geringfügig verändert worden.

...

Die Wegebefestigung des befahrbaren Wohnwegs ist so auszuführen, daß das Niederschlagswasser möglichst versickern kann. Dies ist erforderlich, weil die Entwässerung des Erschließungsweges nicht als dauerhaft gesichert anzusehen ist. Ein Regenwassersielbau ist in dem geplanten Weg aufgrund der fehlenden gesicherten Vorflut im Steinbeker Markt nicht möglich. Bei bestimmten Regenereignissen kann das auf der öffentlichen Wegefläche vermehrt anfallende Niederschlagswasser bei der vorhandenen Topographie nur in Richtung Süden abfließen und kann insbesondere auf den Flurstücken 775 und 1708 zu Mißständen führen.

In der jetzigen privaten Wegefläche (Flurstücke 1708, 760) liegt eine private Schmutzwasserleitung, die das Schmutzwasser von angrenzenden bebauten Grundstücken aufnimmt. Zur schadlosen Entwässerung der belegenen Grundstücke ist im geplanten Erschließungsweg ein öffentliches Schmutzwassersiel mit Fließrichtung zur Kapellenstraße zu verlegen. In Höhe der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 767 ist darum nach der öffentlichen Auslegung eine Wegehöhe von + 16,3 m über Normalnull festgesetzt worden. Diese Mindesthöhe wird für die Schmutzwasserbesielung benötigt.

Am Steinbeker Weg wird die Straßenfläche zugunsten von Wohnbauflächen geringfügig reduziert. Ferner wird, um ein gemeinsames Brückenbauwerk zu ermöglichen, die Straße An der Steinbek in Zusammenhang mit dem Umbau des Anschlußknotens Billstedt der Bundesfernstraßen A 1 und B 5 in diesem Bereich leicht verschwenkt.

Die zentrale Zone des Milieubereiches Kirchsteinbek wird als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (Marktfläche) festgesetzt. Um der städtebaulichen

Bedeutung dieses Platzes gerecht zu werden, sind wesentliche bauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen vorgesehen. Dazu gehören eine stärkere räumliche Fassung des Platzes, ein optisches und funktionelles Zusammenziehen der Marktfläche mit dem Kirchenvorplatz sowie Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Verflechtungsbereich zwischen Marktfläche und Steinbeker Marktstraße. Darüber hinaus werden durch gestalterische Maßnahmen die Voraussetzungen geschaffen, daß Teile der Marktfläche außerhalb der Marktzeiten als Spielfläche nutzbar sind.

Ein Teilabschnitt der Bergedorfer Straße (Bundesstraße B 5) tangiert das Plangebiet im südlichen Randbereich. Die verbindliche Festsetzung dieser Straße erfolgte aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses nach den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 8. August 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1715).

5.10 Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Nach § 9 Absatz 2 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen bauliche Anlagen entlang der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nur mit Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Dies gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Dies trifft beim Bebauungsplan Billstedt 88 zu. Jedoch ist es aufgrund der Lage des Plangebiets

zwischen der Anschlußstelle Billstedt der Bundesautobahn A 1 und der im Flächennutzungsplan dargestellten Anschlußstelle an der Bergedorfer Straße/Rotenbrückenweg nicht möglich, völlig auf die Regelungen des § 9 Absatz 2 des Bundesfernstraßengesetzes zu verzichten; dementsprechend werden entlang der Bergedorfer Straße (B 5) in den Baugebieten bereichsweise Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

Westlich der Glinder Au auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 639, 2771, 2769, 2767 und 2970 werden zum Schutz des Uferbereichs und der ufernahen Flächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

5.11 Lärmschutz

Trotz der eingetretenen Entlastung des Durchgangsverkehrs durch den Ausbau der Bergedorfer Straße sowie der Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand an der Nordseite der Bergedorfer Straße ist das Plangebiet durch den noch verbleibenden Verkehrslärm von der Bundesstraße und den im Plangebiet erzeugten Verkehrslärm auf der Steinbeker Hauptstraße und der Kapellenstraße belastet. Auf der Grundlage einer 1986 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung ist daher geprüft worden, mit welchen planungsrechtlichen Mitteln Abhilfe zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen geschaffen werden kann. Hiernach ergab sich, daß andere Trassierungen der Verkehrswege ausscheiden, und zwar hinsichtlich der Bundesstraße wegen ihres Zusammenhangs im gesamtstädtischen Verkehrsnetz sowie hinsichtlich der übrigen Verkehrsflächen wegen der von ihnen wahrzunehmenden Erschließungsfunktion.

...

Weiterhin mußten für die örtlichen Verkehrswege aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anlage von Lärmschutzwällen) ausscheiden. Somit verbleiben für die Wohngebäude beiderseits der verkehrlich stark belasteten Steinbeker Hauptstraße und der Kapellenstraße nur Maßnahmen des passiven Lärmschutzes. Zugleich soll mit passiven Lärmschutzmaßnahmen dem noch verbleibenden Verkehrslärm der Bundesstraße wirksam begegnet werden, um auch in den Obergeschossen von Wohngebäuden südlich der Steinbeker Hauptstraße die bislang noch bestehende Belastung auszuschließen.

Demgemäß sind nach § 2 Nummer 2 in Wohngebäuden beiderseits der Steinbeker Hauptstraße und der Kapellenstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen, dies gilt auch für die über dem Erdgeschoß angeordneten Geschosse sämtlicher Wohngebäude zwischen der Bergedorfer Straße und der Steinbeker Hauptstraße. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.12 Landschaftsschutz/Baumschutz

Der östliche Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Öjendorf, Schiffbek und Kirchsteinbek (Billstedt) vom 17. Januar 1958 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-s), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 7).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

Nähere Festlegungen über Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Bäumen enthält der Grünordnungsplan Billstedt 88.

5.13 Denkmalschutz

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden zwölf Grabmale, die im Bereich der Trinitatiskirche auf dem historischen Friedhof am Kirchberg vorhanden sind, gelten die

...

Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Billstedt 88 ersetzt für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen folgender Pläne:

- Baustufenplan Billstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 500 vom 6. September 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 404)
- Bebauungsplan Billstedt 30 vom 30. Juni 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 198)
- Bebauungsplan Billstedt 57 vom 16. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 282)
- Bebauungsplan Billstedt 65 vom 5. Dezember 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 243)
- Bebauungsplan Billstedt 66 vom 9. Dezember 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 286)

...

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 286.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 48 200 m² (davon neu etwa 1 740 m²), für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Marktfläche) etwa 7 400 m², für Gemeinbedarfsflächen etwa 19 800 m² (Schulfläche etwa 11 500 m², Einrichtungen der Kirche etwa 8 300 m²), für Grünflächen etwa 52 000 m² (Friedhöfe etwa 32 900 m², Parkanlagen etwa 13 530 m² - davon neu etwa 1 520 m² - Abschirmgrün etwa 5 570 m² - davon neu etwa 400 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen etwa 1 290 m² für neue Straßenverkehrsflächen und etwa 1 900 m² für neue Grünflächen (Parkanlagen und Abschirmgrün) durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch Straßenbau, den Umbau der Marktfläche und die Herrichtung von Grünflächen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Begründung

zum Grünordnungsplan Billstedt 88

Grünordnungsplanbegründung

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplans ist das Hamburgische Naturschutzgesetz vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach der Bekanntmachung vom 26. März 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 929) stattgefunden.

Der Grünordnungsplan hat nach den Bekanntmachungen vom 13. März 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 615) und in den Tageszeitungen "Hamburger Morgenpost" und "Hamburger Abendblatt" jeweils in der Umweltbehörde sowie im Bezirksamt Hamburg-Mitte in der Zeit vom 3. April 1989 bis 3. Mai 1989 öffentlich ausgelegen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; der Grünordnungsplan wurde in seiner zeichnerischen Darstellung entsprechend angepaßt.

Die nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), anerkannten Verbände wurden beteiligt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Vierundfünfzigsten Änderung vom 4. November 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 303) stellt den Geltungsbereich des Grünordnungsplans vorwiegend als Wohnbauflächen dar.

Beidseitig der Gliner Au und nördlich der Bergedorfer Straße sind Grünflächen dargestellt.

3. Schutzbestimmungen

Hinsichtlich des Schutzes erhaltenswerter Bäume gelten im gesamten Plangebiet die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

4. Anlaß und Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen erhaltenswerte bauliche Strukturen des historischen Kirchsteinbeker Dorfkerns als Wohn-, Misch- und Dorfgebiete planungsrechtlich gesichert werden. Für Teile des Plangebiets werden Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt. Der Dorfkern Kirchsteinbek mit seiner dominierenden Kirche und Resten bäuerlicher und gründerzeitlicher Bausubstanz in landschaftlich markanter Situation auf dem

Geesthang ist in seinem ursprünglichen Charakter durch noch vorhandene kleinteilige, milieuprägende Bau- und Grünstrukturen erhalten.

Durch den Grünordnungsplan Billstedt 88 soll die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Die beabsichtigte zusätzliche Bebauung soll landschaftsgerecht eingebunden und Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen gering gehalten werden. Der Grünordnungsplan Billstedt 88 verfolgt folgende Ziele:

- Erhaltung ortstypischer landschaftlicher Strukturen
- Wiederherstellung landschaftlicher Bezüge zur Marsch und zur Glinder Au mit ihren Randbereichen
- Erhaltung des ortsbildprägenden Baum- und Strauchbestandes und Entwicklung neuer ökologisch wertvoller Bestände
- landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung
- Schaffung eines Ausgleiches für den Verlust an Freiflächen infolge der zusätzlichen Bebauung durch die Festsetzung von Grünflächenanteilen und Pflanzgeboten
- Sicherung von Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Erhaltung und Gestaltung von geeigneten Flächen für die Erholung sowie Verbesserung der Freiraumnutzungsmöglichkeiten
- Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen im Ort und in die freie Landschaft
- Schutz des Naturhaushaltes, insbesondere des Wasserhaushaltes und des Bodens vor Beeinträchtigungen.

5. Angaben zum Bestand und zu seiner Bewertung

5.1 Naturraum, Relief und Geologie

Das Plangebiet liegt am Rand der Geestkante zur Elbniederung. In den Geestrücken ist von Norden kommend das Tal der Glinder Au eingeschnitten. Der Ortskern ist von der Topographie stark geprägt. Die Kirche als höchster Punkt liegt mehr als 17 m über dem Niveau der Marsch und der Tallage der Glinder Au. Die Geestkante ist durch Höhenunterschiede im Verlauf von Fußwegen, Straßen und Bebauung zu erkennen.

Die Geest ist Teil eines Endmoränenzuges der Wartheiszeit. Die Moräne ist in weiten Teilen von Schmelzwassersanden überdeckt; Geschiebelehm tritt nur an den eingeschnittenen Talrändern der Glinder Au an die Oberfläche. Südlich der Steinbeker Hauptstraße geht der Geesthang in die Elbmarsch mit ihren Kleiböden über. Im Talraum der Glinder Au stehen junge, z.T. humose Sande an.

5.2 Wasserhaushalt

Auf der Geest finden sich durch hohe Sandauflagen Grundwasserstände tiefer als 5 m unter Gelände. Diese Grundwasserstände steigen nach Osten am Hang zur Glinder Au auf 2,7 m bis 3 m, nach Süden zur Marsch hin südlich des Steinbeker Weges auf 1,3 m unter Gelände an. Das Plangebiet wird durch die Glinder Au in Richtung Süden zur Elbmarsch entwässert.

5.3 Immissionsbelastung

Luft:

Kirchsteinbek liegt in der Hauptwindrichtung der Industriegebiete Veddel/Billbrook. Der Geesthang, an dem sich die ankommenden Luftmassen stauen, wirkt sich verstärkend auf die Immissionskonzentrationen aus. Dies führt zu hohen Anteilen toxischer Elemente in der Atemluft wie Arsen, Cadmium und Blei, die sich zu über 80 vom Hundert (v.H.) im lungengängigen Korngrößenbereich befinden und zu einem Anteil von 40 v.H. bis 90 v.H. wasserlöslich sind (Schwebstaubuntersuchungen 1978 bis 1980 im Auftrag der Umweltbehörde). Hinzu kommen die Emissionen aus dem außerordentlich stark belasteten Verkehrsknoten Bundesautobahn A1/ Bundesstraße B5.

Lärm:

Kirchsteinbek ist in allen Bereichen starker Verlärmung ausgesetzt. Lärmquellen sind vor allem der Verkehr auf der Bundesautobahn A1 und der Bundesstraße B5 sowie der Durchgangsverkehr auf der Steinbeker Hauptstraße und der Kapellenstraße.

Die im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bundesfernstraßen geplanten Lärmschutzmaßnahmen stellen für die direkten Anlieger eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar. Da jedoch fast der gesamte Ort höher liegt als die ihn südlich und östlich begrenzenden Hauptverkehrsstraßen, werden die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sich für diesen höher gelegenen Bereich nicht auswirken.

Boden:

Die Messungen der Umweltbehörde vom Frühjahr 1985 zeigen eine beachtliche Bodenbelastung im Raum Billstedt von Arsen, Blei, Cadmium und Kupfer, wobei die stärksten Belastungen im Süden und Nordwesten des Raumes zu finden sind. Im Bereich des Grünordnungsplans findet sich nur ein Meßpunkt an der Steinbeker Marktstraße. An dieser Stelle wurde eine hohe Bleibelastung (345 ppm) festgestellt; hier müssen weitere Messungen durchgeführt werden.

Wasser:

Die Wasserqualität der Glinder Au (Gewässergüteklasse II-III = kritisch belastet) ist unbefriedigend. Untersuchungen der Schwermetallbelastung im Sediment der Glinder Au haben in der Nähe des Autobahnkreuzes eine erhöhte Blei-, Zink- und Cadmiumbelastung ergeben. Diese Tatsache verweist auf die Rolle des dichten Autoverkehrs für die Verschmutzung der Gewässer. Einleitungen von Straßenabwässern der Bundesautobahn und der Bundesstraße sowie der Straßen "An der Glinder Au" und "Mümmelmannsberg" sind wesentliche Ursache der Verschmutzung. Damit ist eine starke Verschlammung verbunden. Weiterhin wird Drainagewasser von Privatgrundstücken im Abschnitt zwischen Steinbeker Hauptstraße und der Bundesstraße eingeleitet.

5.4 Landschaftliche Strukturen, Ortsbild

Eine wesentliche grünbestimmte Achse bildet die in den Geesthang eingeschnittene Glinder Au mit ihren Randbereichen aus wertvollen Gehölzbeständen, einer Wiesenfläche und einer Obstbaumbrache.

Innerörtliche Grünflächen sind der mit Linden bestandene alte Kirchhof, der historisch bedeutende Marktplatz und der Friedhof.

Der Geesthang zur Glinder Au und zur Marsch ist in den wenigen nicht überbauten Bereichen von waldartigen Gehölzgruppen bestanden.

Im Süden nahe der Bundesstraße befindet sich ein vom Verkehrslärm stark beeinträchtigter Spielplatz, umschlossen von wertvollem Baumbestand. Der Spielplatz ist durch die Steinbeker Hauptstraße vom Ortskern abgeschnitten und wird wenig genutzt.

Das landschaftstypische Relief eröffnet immer wieder neue Blickbezüge in die Marsch und in den Talraum der Glinder Au. Die hochgelegene Kirche ist ihrerseits markanter Blickpunkt von außerhalb.

Die Bebauung des Ortes besteht im wesentlichen aus zweigeschossigen Einzelhausbebauungen. Mehrgeschossige Bebauung wirkt daher ortsfremd und störend; auch der Schulkomplex mit seinen massiven bis zu viergeschossigen Gebäuden und der starken Flächenversiegelung auf dem Schulhof ist der Ortsstruktur nicht angemessen.

Die ortsprägende Gartenstruktur setzt sich zusammen aus vielfältig gestalteten Privatgärten und privaten, gemeinschaftlich genutzten Grünflächen an den Geschoßwohnungen, die häufig auf Tiefgaragen angelegt sind.

Ortsbildprägende Grundstücksabgrenzungen sind Feldsteinmauern, gußeiserne Gitter zwischen gemauerten Pfosten und geschnittene wie freiwachsende Hecken aus Hainbuche, Rotbuche, Liguster oder Weißdorn.

Alte Natursteinpflasterflächen sind nur noch am alten Pastorat oder vereinzelt an Grundstückseinfahrten vorhanden. Die befestigten Flächen bestehen vorwiegend aus Betonpflaster oder Asphalt. Vereinzelt sind noch geschnittene oder durchgewachsene Kopfbäume, sogenannte Wind- und Torbäume, vorhanden.

Die überdimensionierten Straßenquerschnitte besonders an der südlichen Kurve der Steinbeker Hauptstraße und an den Einmündungen Glinder Au/Mümmelmannsberg zerschneiden und trennen die einzelnen Wohnbereiche. Die breiten Asphaltflächen stören nicht nur das Ortsbild, sie wirken sich auch bei Sonneneinstrahlung auf das örtliche Klima negativ aus.

5.5 Fuß- und Radwege

Mehrere Fußwege (Steinbeker Berg, von der Kirche zur Steinbeker Hauptstraße, zwischen Steinbeker Weg und Steinbeker Hauptstraße und zwischen Steinbeker Markt und Kapellenstraße) führen straßenunabhängig durch den Ort, oft sehr reizvoll zwischen Grünflächen und Privatgärten, begleitet von großen Bäumen. Sie münden jedoch in stark befahrene Straßen, so daß sie kein zusammenhängendes System bilden.

Ein Radweg führt auf der Steinbeker Hauptstraße von Osten zur Ortsmitte und endet dort.

5.6 Schutzbestimmungen

Der östliche Bereich des Plangebietes mit dem Kirchberg gehört zum Landschaftsschutzgebiet Öjendorf - Billstedter Geest vom 14. September 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 263). Der Landschaftsschutz soll bestehen bleiben.

6. Planinhalt

6.1 Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur und zur Sicherung des Naturhaushaltes

- Die in der Festsetzungskarte enthaltenen Einzelwerte von 0,2, 0,3, 0,4 und 0,6 sind für jeweils ein im parallelen Bebauungsplan Billstedt 88 vom 2. Mai 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 204) festgesetztes Baugebiet maßgebend und bestimmen den v.H.-Anteil der zu begrünenden Fläche je Grundstück (§ 2 Nummer 1 Satz 1). Über die Festsetzung soll die Erhaltung eines Mindestanteils offener, unversiegelter und bepflanzter Bodenfläche gewährleistet werden. Die Zahlenwerte sind auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Billstedt 88 abgestimmt. Sie sind generell bei Ausschöpfung der maximal bebaubaren Fläche des Grundstückes innerhalb der Baugrenzen realisierbar.

Die danach je Grundstück zu begrünende Fläche wurde folgendermaßen ermittelt:

Die zu begrünende Fläche ist der Teil des Grundstückes, der nach Abzug der bebaubaren Fläche innerhalb der Baugrenze und der Fläche für Nebenanlagen (maximal) 20 v.H. der Grundstücksfläche übrigbleibt.

Der Anteil der zu begrünenden Flächen ist mit 0,6 festgesetzt, wenn die bebaubare Fläche des Grundstückes bis 20 v.H. beträgt; sie ist mit 0,4 festgesetzt, wenn die bebaubare Fläche des Grundstückes 21 v.H. bis 40 v.H. beträgt; sie ist mit 0,3 festgesetzt, wenn die bebaubare Fläche des Grundstückes 41 v.H. bis 60 v.H. beträgt; sie ist mit 0,2 festgesetzt, wenn die bebaubare Fläche des Grundstückes 61 v.H. und mehr beträgt (Festsetzungskarte).

Die Festsetzung eines Grünanteiles je Grundstück ist erforderlich, um trotz der zusätzlich möglichen Bebauung ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten oder zu schaffen und um die mit der Bebauung verbundene Beeinträchtigung auszugleichen. Die Festsetzung ist auch erforderlich, um das ortstypische Landschaftsbild trotz zusätzlicher Baumöglichkeiten zu erhalten.

Die Schaffung einer der Festsetzung entsprechenden begrünten Fläche auf den Grundstücken ist nur über Auflagen in Verbindung mit genehmungspflichtigen Vorhaben möglich.

- Der Anteil der zu begrünenden Flächen je Grundstück ist als Vegetationsfläche herzurichten (§ 2 Nummer 1 Satz 2). Um zu verhindern, daß monotone Rasenflächen entstehen und zur Erhöhung der Biotopvielfalt ist auch eine Bepflanzung vorgeschrieben. Auf weitere Festsetzungen bezüglich der Herrichtung und Bepflanzung wird verzichtet, um die individuelle Gestaltung und Nutzung nicht zu behindern.

- Zur Schaffung von Grünstrukturen, die die Wohngebiete gliedern, und zur Erhöhung der Biotopvielfalt wird festgesetzt, daß für jede 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist (§ 2 Nummer 2).

Heimische Arten werden den hiesigen Wachstumsbedingungen von Boden und Klima gerecht und bieten vielen einheimischen Vögeln und Insekten Nahrung und Nistmöglichkeiten.

- Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen großkronigen Arten vorzunehmen, die einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1m Höhe haben müssen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig (§ 2 Nummer 5).

Das Erhaltungs- und Ersatzpflanzungsgebot für Bäume und Gehölzgruppen dient der Sicherung von vorhandenen Grünelementen, die das Wohngebiet gliedern und in die umgebende Landschaft einbinden. Um angemessenen Ersatz zu schaffen, ist die Qualität der Ersatzpflanzung vorgeschrieben. Um den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand vor Schädigungen im Wurzelbereich zu schützen und den dauerhaften Erhalt zu gewährleisten, sollen im Kronenbereich der Bäume Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen nicht zulässig sein.

- An den mit Erhaltungsgeboten festgesetzten "Kopfbäumen" sind die Austriebe in einem Abstand von höchstens drei Jahren zurückzuschneiden (§ 2 Nummer 6).

Zum Ortsbild Kirchsteinbeks gehören die in der Festsetzungskarte mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Kopfbäume. Um sie zu erhalten und ein Auseinanderbrechen von durchgetriebenen Bäumen zu verhindern, ist ein Pflegegebot für Kopfbäume, überwiegend gestutzte Linden und Weißdorn, festgesetzt.

- Die im Bebauungsplan Billstedt 88 festgesetzte Marktfläche soll so ausgestaltet werden, daß sie auch als Spielfläche mitgenutzt werden kann. Die Fläche ist zusätzlich zu den festgelegten Bäumen mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen, die einen Abstand von höchstens 12 m haben dürfen. Durch geeignete Maßnahmen ist eine ausreichende Durchlüftung und Bewässerung des Wurzelbereiches der zu pflanzenden Bäume sicherzustellen (§ 2 Nummer 7).

Das Anpflanzungsgebot für Bäume auf dem Steinbeker Marktplatz wird festgesetzt, um das Ortsbild zu verbessern und neue Lebensräume für Vögel und Insekten zu schaffen. Als Baumarten sollen standortgerechte Arten wie Eiche, Linde oder Ahorn verwendet und im Abstand von maximal 12 m gepflanzt werden, um langfristig insgesamt eine geschlossene Reihe zu erreichen. Die Bäume können auf Dauer nur gesichert werden, wenn die Durchlüftung und Bewässerung im Wurzelbereich der Bäume und der Schutz der Stämme vor mechanischer Beschädigung, z.B. mittels Baumschutzbügel, gewährleistet ist (Festsetzungskarte).

- Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen, mit Stauden und Gehölzen gärtnerisch anzulegen und so zu gestalten, daß ihre Überdeckung nicht über die vorhandene Erdoberfläche hinausragt (§ 2 Nummer 3).
Tiefgaragen können auch außerhalb der Baugrenzen als zulässige Nebenanlagen errichtet werden. Sie beschränken dadurch die Möglichkeit der Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen. Um die vegetationsbestimmte Nutzung einerseits und den Stellplatzbedarf andererseits in Einklang zu bringen, sollen die Tiefgaragen eine mind. 80 cm starke durchwurzelbare Überdeckung erhalten und mit Stauden und Gehölzen bepflanzt werden. Die 80 cm starke Überdeckung sichert den Erhalt von Gehölzen auch in Trockenperioden im Sommer, die länger als 3 bis 4 Wochen andauern. Die Tiefgaragen sollen sich in das dörfliche Ortsbild einfügen und daher nicht als Erhebung aus der Geländeoberfläche hervortreten. Die vorhandene Dachbegrünung bestehender Tiefgaragen ist dauerhaft zu erhalten. Es sollen insgesamt Vegetationsflächen als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen erhalten und geschaffen werden, ohne die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken zu behindern.

- Dächer von eingeschossigen Garagen sind mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und extensiv zu begrünen (§ 2 Nummer 4).
Die Begrünung der Dächer eingeschossiger Garagen und untergeordneter Gebäudeteile soll die Einbindung der Baukörper in die dörfliche Umgebung verbessern. Die Festsetzung dient dem Ausgleich für durch die Bebauung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Gestaltung der Dachflächen kann als anspruchsloser Trockenrasen oder als Sedum-Rasen auf einer mind. 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung erfolgen.

- Die festgesetzte Fassadenberankung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen.; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei der Berankung der Schulgebäude ist auf die architektonischen Gliederungselemente der Baukörper Rücksicht zu nehmen; je Pfeiler sind mindestens zwei Pflanzen zu verwenden (§ 2 Nummer 8)
Um die Vegetationsvielfalt und das Grünvolumen zu erhöhen, wird für einzelne Gebäude eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Sie dient gleichzeitig der besseren Einbindung dieser Gebäude in das dörfliche Erscheinungsbild.

Damit die erwünschte Wirkung erzielt werden kann, wird je 2 m Wandlänge die Verwendung mindestens einer Pflanze vorgeschrieben. Da wegen der baulichen Gegebenheiten die Fassaden der Schule und der Turnhalle nicht flächig begrünt werden können, sollen hier an den vorhandenen Pfeilern mindestens je zwei Pflanzen gesetzt werden (Festsetzungskarte).

- Die als Feuchtbiotop vorgesehene Fläche ist extensiv zu pflegen, höchstens einmal jährlich zu mähen und nicht zu düngen (§ 2 Nummer 11).
Die Anlage eines Feuchtbiotopes um Ufer der Glinder Au soll eine naturhafte Entwicklung der ökologisch sensiblen Uferzonen als

Lebensstätte für Pflanzen und Tiere ermöglichen. Die Pflege der Biotopfläche soll sich auf eine Mahd pro Jahr beschränken, um als Ergänzung des Gewässerbiotopes eine Hochstaudenflur und Röhrichte zu entwickeln. Einbezogen in die Feuchtbiotopfläche ist der im Uferbereich vorhandene Großbaumbestand.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und synthetischen Düngemitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt (§ 2 Nummer 12).

Wegen der Gefahr vor Auswaschung und Abschwemmung von Nährstoffen in das Gewässer wird auch die Ausbringung von Düngemitteln ausgeschlossen.

- Der Uferbereich der Glinder Au soll naturnah gestaltet werden. Eine Befestigung des Ufers durch Betonteile, Spundwände, Bongossiholzverbau oder Steinschüttung ist unzulässig (§ 2 Nummer 13). Die Festsetzung, zur Uferbefestigung auf Baumaterialien wie Betonteile, Spundwand, Bongossiholz oder Steinschüttung zu verzichten, soll eine naturnahe Ufergestaltung unter Verwendung von Bäumen, Sträuchern und Röhrichten gewährleisten. Auf diese Weise wird es möglich, im Uferbereich der Glinder Au weiteren Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen und zu entwickeln. Die vorhandenen Ufersicherungen erhalten Bestandsschutz.

6.2 Maßnahmen zum Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes

- Für Einfriedungen sind Hecken, unverfugte Feldsteinmauern oder Holzzäune mit Ziegelpfosten und Sockelmauer zu verwenden (§ 2 Nummer 10).

Dem Charakter des Ortsbildes entsprechend, wesentlich mitgeprägt durch die vorhandenen Grundstücksabgrenzungen, sollen die Grundstücke mit geschnittenen und freiwachsenden Hecken, mit Pfostenmauern und senkrecht gestäbten Metallgittern oder Holzlatten, oder mit trocken aufgesetzten Feldsteinmauern eingefasst werden.

Um den individuellen Spielraum nicht zu sehr einzuengen, werden diese Abgrenzungsmöglichkeiten zur Wahl gestellt. Für die Hecken werden einheimische Gehölze vorgeschrieben wie Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

Da gerade der Straßenraum für den Zusammenhalt des Landschafts- und Ortsbildes einen verbindenden Charakter einnimmt, muß an seine Gestaltung ein besonderer Maßstab angelegt werden, um ein harmonisches Straßen- und Landschaftsbild zu erhalten und zu ergänzen.

Hecken bieten Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für zahlreiche Vogelarten. Um wildlebenden Tieren, soweit unter den gegebenen Umständen möglich, artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten und Neupflanzungen der vorhandenen Vegetation anzupassen, sollen einheimische Gehölzarten verwendet werden, die den dörflichen Charakter des Ortsbildes unterstreichen und zudem von größerem Wert für den Naturhaushalt sind. Die trocken aufgesetzten Feldsteinmauern mit offenen Fugen sollen als

typischer Bestandteil des Dorfes und als selten gewordener Biotop für Vögel, Insekten, Reptilien und Kleinsäuger gesichert und entwickelt werden (Festsetzungskarte).

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (§ 2 Nummer 9). Für notwendige Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sollen dem Charakter Kirchsteinbeks entsprechende Materialien verwendet werden. Dieses sind Natursteinpflaster, dunkelrotbrauner Klinker oder Grand. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß dem Ortsbild abträgliche Materialien wie Waschbetonplatten oder Asphalt im Freiraum verwendet werden. Gleichzeitig wird damit ein Mindestmaß an Versickerungsmöglichkeiten der befestigten Flächen gewährleistet. In dieser Art befestigte vorhandene Flächen sollen erhalten werden (Festsetzungskarte).

6.3 Maßnahmen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers

- Die Festsetzungen zum Befestigungsmaterial der Fläche des Steinbeker Marktes (Festsetzungskarte), von Stellplätzen, Fahr- und Gehwegen (§ 2 Nummer 9) und die Kennzeichnung des vorgesehenen Versickerungsgebietes (Festsetzungskarte) werden des weiteren zur Sicherung des Wasserhaushaltes getroffen und um eine natürliche Rückhaltung der Niederschläge auf möglichst großen Flächen zu erreichen.

Da durch zusätzliche Bebauung der Anteil der versiegelten Flächen zunimmt, ist es erforderlich, auf den verbleibenden vegetationsbestimmten Flächen und befestigten Flächen Niederschläge zu versickern und damit für Pflanzen verfügbar zu halten.

Das gekennzeichnete Versickerungsgebiet ist identisch mit den während der Planabstimmung nicht an das Regenwassersiel angeschlossenen Flächen des Plangebietes. Die Regelungen entsprechen der Zielsetzung dieses Plans, im gekennzeichneten Versickerungsgebiet möglichst viel Regenwasser auf natürlichem Wege dem Boden zuzuführen. Ein Anschluß der privaten Grundstücke an das Regenwassersiel kann entfallen. Die Straße Lohkamp kann über eine Rasenmulde entwässert werden (Festsetzungskarte, Schnitt).

- Die Festsetzung zum Verzicht auf chemische Pflanzenbehandlungsmittel und synthetische Düngemittel auf allen nicht überbauten Flächen (§ 2 Nummer 12) wird auch deswegen getroffen, um dem Grundwasser und der Glinger Au möglichst unbelastetes Niederschlagswasser zuzuführen und ein Eindringen dieser Schadstoffe in den Boden und damit in den Naturhaushalt zu verhindern.

Das Wasser der Glinger Au kommt bereits erheblich vorbelastet im Plangebiet an. Damit im Plangebiet nicht noch zur Verschlechterung der Wasserqualität beigetragen wird, soll Straßenabwasser nicht mehr direkt in die Glinger Au

eingeleitet, sondern vorher über Absetzbecken vorgeklärt werden, um Öl und Schlamm abzuscheiden. Möglich ist auch, die Biotopfläche an der Glinger Au als Pflanzenkläranlage herzurichten und die Straßenabwässer über diese Fläche der Glinger Au zuzuleiten.

6.4 Öffentliche Grünflächen, Fuß- und Radwege

- Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen als Parkanlagen der Freiraumversorgung der Bevölkerung im Plangebiet und der benachbarten Wohnbebauung.
- Die öffentliche Grünanlage nördlich Steinbeker Hauptstraße, Ecke Mümmelmansberg (Feuchtbiotop) und die parallel zur Glinger Au verlaufende öffentliche Grünfläche von der Steinbeker Hauptstraße Richtung Süden werden festgesetzt, um den Talraum in seiner natürlichen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln und um eine durchgehende öffentliche Grünverbindung in die offene Feldmark zu erhalten (Festsetzungskarte).
- Der öffentliche Kinderspielplatz an der Bergedorfer Straße ist aufgrund der Belastungssituation aufgegeben worden. Deshalb soll die Fläche des Steinbeker Marktes, im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als "Marktplatz" ausgewiesen, in einem zeitlich vertretbaren Umfang auch als Spielfläche genutzt werden. Durch entsprechende Gestaltung und Befestigung als Schotterrassen soll so die Möglichkeit geboten werden, den Marktplatz außerhalb der Marktzeiten als Spielfläche zur Verfügung stellen zu können.
- Im Bereich der Grünfläche an der Glinger Au und an der Böschung vom Steinbeker Bergweg zur Straße An der Glinger Au sollen Fußwege angelegt werden (Festsetzungskarte). Im Verbund mit den bereits vorhandenen straßenunabhängigen und straßenbegleitenden Fußwegen können sie als Rundwege für die Kurzzeit- und Feierabenderholung genutzt werden. In dieses Konzept einbezogen wurden auch Wege über den Friedhof und den Kirchhof. Die Fußwege entlang von Straßen sollten, wo dies möglich ist, durch Baumreihen von den Fahr- und Parkflächen abgeschirmt werden (Festsetzungskarte, Schnitt).
- Das vorhandene Radwegenetz ist an den stark befahrenen Straßen Steinbeker Hauptstraße, Mümmelmansberg und An der Glinger Au zu ergänzen. Zum Teil ist dies durch Abtrennung vom Gehweg möglich, stadtauswärts könnte dies als optisch abgegrenzter Streifen auf der Fahrbahn geschehen (Festsetzungskarte, Schnitt).

7. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Grünordnungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine unmittelbaren Kosten. Soweit Kosten durch die Ausgestaltung der Parkanlagen und des Abschirmgrüns, durch den Rückbau technisch verbauter Gräben, durch die Umgestaltung des Marktplatzes und

durch die Anlage von Geh- und Radwegen entstehen, wurde hierauf im
Bebauungsplan Billstedt 88 verwiesen.