

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan Eißendorf 38/ Marmstorf 3**

	<b><u>Inhalt</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
<b>1.</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
	3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	<b>3</b>
	3.1.1 Flächennutzungsplan	<b>3</b>
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	<b>3</b>
	3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	<b>3</b>
	3.2 Angaben zum Bestand	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>4</b>
	4.1 Reines Wohngebiet	<b>4</b>
	4.2 Allgemeines Wohngebiet	<b>5</b>
	4.3 Gewerbegebiet	<b>5</b>
	4.4 Gestalterische Anforderungen	<b>5</b>
	4.5 Straßenverkehrsflächen	<b>6</b>
	4.6 Lärmschutz	<b>7</b>
	4.7 Brauchwassernutzung	<b>8</b>
	4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	<b>8</b>
	4.8.1 Baumschutz	<b>8</b>
	4.8.2 Begrünungsmaßnahmen	<b>9</b>
	4.8.3 Schutzmaßnahmen für Wasserhaushalt und Boden	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Bebauungspläne</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>13</b>
	8.1 Flächenangaben	<b>13</b>
	8.2 Kostenangaben	<b>13</b>

## 1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 5/96 vom 18. November 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 2985) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Februar 1997 und 15. Oktober 1998 (Amtlicher Anzeiger 1997 Seite 636, 1998 Seite 2924) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen wurde beachtet.

## 2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll ein Wohngebiet im Bestand gesichert und nachverdichtet werden. Darüber hinaus umfasst die Bestandssicherung neben der vorhandenen Wohnbebauung auch friedhofsbezogenes Gewerbe an der Bremer Straße. Im rückwärtigen Bereich kann die Nachverdichtung ohne öffentliche Erschließung erfolgen. Ferner sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Einmündungsbereich des Ernst-Bergeest-Wegs in die Bremer Straße aufzuweiten, um Platz für eine zusätzliche Links-Abbiegerspur sowie beidseitige Radwege zu schaffen.

Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan Straßenverkehrs- und Erschließungsflächen des Bebauungsplans Eißendorf 6 vom 19. Juni 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 219) aufgehoben. Der Ernst-Bergeest-Weg bildete einen Abschnitt des in den 60er Jahren geplanten mittleren Straßenringes von Harburg. Aus vorwiegend topografischen Gründen sollte die Einmündung dieser Straße in die Bremer Straße um etwa 250 m stadteinwärts verlegt werden. Die bisherigen Planungen zum Ausbau des Verkehrsknotenpunkts Bremer Straße/Ernst-Bergeest-Weg/Friedhofstraße, als Abschnitt des mittleren Rings der Verkehrserschließung von Harburg, werden nicht mehr verfolgt. Aufgrund der teilweisen Überplanung durch den Bebauungsplan Eißendorf 31 vom 14. April 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 82) ist der Bebauungsplan Eißendorf 6 auf der Südseite der Bremer Straße nicht mehr realisierbar. Die ursprünglich für die Verlegung des Ernst-Bergeest-Wegs ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen werden dementsprechend nicht mehr benötigt und als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Ernst-Bergeest-Weg wird allerdings weiterhin eine Hauptverkehrsstraße bleiben. Ferner war im südlichen Bereich des Bebauungsplans Eißendorf 6 ein 5 m breiter Wohnweg und eine 3 m breite Fußwegeverbindung geplant. Diese rückwärtigen Erschließungen sollen ebenso wie die nicht mehr benötigte ausgewiesene Stellplatzfläche aufgehoben und auch als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Bremer Straße und der Ernst-Bergeest-Weg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

Die Festsetzung des Gewerbegebiets im nördlichen Plangebiet bedingt keine Änderung des Flächennutzungsplans, da die Größe von 0,3 ha unterhalb des Schwellenwertes bzgl. der generalisierenden Darstellungsweise des Flächennutzungsplans liegt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) enthält flächennutzungsplan-konforme Darstellungen. Dargestellt ist im Landschaftsprogramm „Milieu gartenbezogenes Wohnen“ und „Sicherung der Grünqualität, parkartig“. Entlang der Bremer Straße ist ein Entwicklungsbereich Naturhaushalt vorgesehen. Der Heino-Marx-Weg ist als grüne Wegeverbindung festgelegt. Die Darstellungen des Artenschutzprogramms im Bereich des Plangebiets lauten: „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpel, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) sowie „Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen“.

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

###### **Bestehender Bebauungsplan:**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 6 vom 19. Juni 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 219). Dort sind ein eingeschossiges Wohngebiet, ein eingeschossiges Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen (u.a. für die Realisierung des sog. Mittleren Rings sowie für die innere Erschließung) und Stellplatzflächen festgesetzt.

###### **Kampfmittelverdachtsflächen**

Für das Plangebiet besteht Bombenblindgängerverdacht. Vor Baubeginn sind Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

#### **3.2 Angaben zum Bestand**

Das rund 5 ha große Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km südwestlich der Harburger Innenstadt. Es überwiegt die Wohnnutzung. Das Gebiet wird weitestgehend durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt. Gegenüber dem Neuen Friedhof an der Bremer Straße ist friedhofsbezogenes Gewerbe vorhanden (Steinmetz und Blumengeschäft, Flurstücke 1540, 1541 und 4287). Im Ernst-Bergeest-Weg 31a (Flurstück 2187) und im Eißendorfer Grenzweg 8a (Flurstück 2852) ist jeweils eine Arztpraxis vorhanden. Das Plangebiet ist mit drei Buslinien an das Harburger Zentrum und die S-Bahn angebunden und somit gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum. Am südlichen Rand verläuft als Fuß- und Radwegeverbindung der Heino-Marx-Weg. Tangiert wird das Plangebiet von den Hauptverkehrsstraßen Bremer Straße und

Ernst-Bergeest-Weg. Das Plangebiet ist teilweise nach dem Trennsystem besiedelt. Im Ernst-Bergeest-Weg, im Eißendorfer Grenzweg, in der Bremer Straße sowie in der Straße Am Großen Dahlen sind teilweise Schmutz- und Regenwassersiele vorhanden. Im Heino-Marx-Weg liegen keine öffentlichen Siele. Das aus der mäßigen Nachverdichtung resultierende zusätzliche Schmutzwasser kann sicher und schadlos in die bestehenden Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Topographisch handelt es sich um ein stark bewegtes Gelände mit einem Höhenunterschied von bis zu 20 m zwischen Eißendorfer Grenzweg und Ernst-Bergeest-Weg. Durch diese besondere Situation konnte sich auf den unregelmäßig geschnittenen Grundstücken ein gut ausgeprägter Baumbestand mit typischen Laubholzarten entwickeln, der die Hanglage noch unterstreicht.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Reines Wohngebiet**

Entsprechend der vorhandenen attraktiven Wohnlage sowie der Zielsetzung des Bebauungsplans einer Bestandssicherung wird das überwiegende Plangebiet als reines bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise in den Wohngebieten ergeben sich einerseits aus dem Ziel, die grüengeprägte Struktur zu erhalten, andererseits aus der Zielsetzung einer angemessenen Nachverdichtung aufgrund der innenstadtnahen Lage. Dementsprechend werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466,479) unterschritten.

Die rückwärtigen Flurstücksteile am Ernst-Bergeest-Weg sowie die Flurstücke am Eißendorfer Grenzweg werden als reines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im nördlichen Teil des reinen Wohngebiets 0,3, im südlichen Teil 0,2. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine Bautiefe von 10 m bis 15 m zu. Wie im allgemeinen Wohngebiet auch, erfordern Topografie, unterschiedlicher Bewuchs sowie die Zielsetzung nach Sicherung der vorhandenen Grünstruktur diese Differenzierung für das Maß der baulichen Nutzung und für die baukörperähnliche Festsetzung der beabsichtigten Einzel- und Doppelhäuser.

Im reinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Damit soll eine unerwünschte Umstrukturierung des vorhandenen Wohngebietscharakters mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden (Einfamilienhausgebiet) verhindert und die vorhandene Bewohnerstruktur aufrechterhalten werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die westliche und die nördliche Baugrenze innerhalb der Flurstücke 3149 und 3152 zurückgenommen; im westlichen Bereich der Flurstücke wurde ein zusätzlicher Baukörper festgesetzt. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch wurde beachtet.

### **4.2 Allgemeines Wohngebiet**

Entlang des Ernst-Bergeest-Wegs wird unter Berücksichtigung der gewachsenen Baustruktur ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im nördlichen Teil 0,2, im südlichen Bereich 0,3. Die Differenzierung der Grundflächenzahl innerhalb der jeweiligen Wohngebiete resultiert aus der unterschiedlichen topographischen Situation und des vorhandenen Bewuchses. Die Festsetzung der Baugrenzen (Bautiefe 20 m) sowie der Grundflächenzahl von 0,2 für den nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets nahe des Einmündungsbereichs Ernst-Bergeest-Weg in die Bremer Straße, erfolgte auch unter Berücksichtigung von Lärmschutzaspekten (vgl. Ziffer 4.6).

Im Gegensatz zur baukörperähnlichen Festsetzung am Eißendorfer Grenzweg ist im westlichen Plangebiet am Ernst-Bergeest-Weg eine flächenartige Festsetzung der Baugrenzen erfolgt. Hier lassen Topografie, vorhandener Bewuchs und die städtebauliche Situation einen größeren Spielraum für die Anordnung der Baukörper zu.

### **4.3 Gewerbegebiet**

Gegenüber dem Neuen Friedhof (außerhalb des Plangebiets) ist an der Bremer Straße friedhofsbezogenes Gewerbe (Steinmetz und Blumengeschäft) vorhanden. Bestandsgemäß wird dort unter Berücksichtigung einer angemessenen baulichen Weiterentwicklung Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Freiflächenanteils und des Bewuchses ist die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft worden.

Im Gewerbegebiet sind nur friedhofsbezogene Betriebe (wie Blumengeschäfte, Kranzbindereien, Steinmetzbetriebe) mit den dazugehörigen Lagerplätzen und Lagerhäusern zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Aufgrund der Nähe zum Neuen Friedhof sollen auf dieser Fläche nur friedhofsbezogene Betriebe untergebracht werden. Diese Nutzungseinschränkung entspricht dem gewerblichen Bestand, der erhalten und weiterentwickelt werden soll.

Dabei ist eine Flächenausweisung mit Verzicht auf eine Bauweise gewählt worden, um den Betrieben eine wirtschaftlich gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke einschließlich einer individuellen Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

### **4.4 Gestalterische Anforderungen**

Bei Gebäuden in Hanglage sind geschlossene Stützmauern zu errichten. Aufgeständerte Gebäude und Plattformen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Die Gestaltung der Baukörper soll an die kleinmaßstäbliche, ortsübliche Bebauung anknüpfen, die den Charakter des Plangebiets ausmacht. Die traditionelle Bebauung des Einfamilienhausgebiets verlangt den Ausschluss von aufgeständerten Gebäuden. Es werden Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise anknüpfen, so dass eine ortstypische Bebauung gesichert werden kann und „fremdartige“ Stilelemente wie aufgeständerte Gebäude ausgeschlossen werden. Im übrigen sollte das Kellergeschoss als solches eindeutig erkennbar bleiben.

## 4.5 Straßenverkehrsflächen

Die zukünftigen Baugrundstücke grenzen überwiegend an öffentliche Verkehrsflächen (Bremer Straße, Ernst-Bergeest-Weg, Eißendorfer Grenzweg, Heino-Marx-Weg) und sollen über diese erschlossen werden. Die Erschließung der nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bauflächen soll durch Bildung von sog. Pfeifenstielgrundstücken, privatrechtlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder durch Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgen. Der Bebauungsplan Eißendorf 6 sah zur Nachverdichtung des inneren Bereichs eine öffentliche Erschließung (5 m breiter Wohnweg und 3 m breite Fußwegeverbindung) vor. Bedingt durch die Überplanung können diese Flächen als Wohnbauflächen festgesetzt werden.

Der Ernst-Bergeest-Weg als Hauptverkehrsstraße ist Teil einer bestehenden Tangentialverbindung von herausgehobener Bedeutung im westlichen Harburg zwischen Heimfeld/Eißendorf und Marmstorf/Sinstorf.

Der Ausbau des Einmündungsbereichs des Ernst-Bergeest-Wegs in die Bremer Straße wird planungsrechtlich ermöglicht. Der Einmündungsbereich ist gekennzeichnet durch hohe Verkehrsbelastungen, häufige Staus und lange Wartezeiten für die in die Bremer Straße einmündenden Fahrzeuge sowie durch fehlende Flächen für den Radverkehr.

Der Ernst-Bergeest-Weg soll im Einmündungsbereich zur Bremer Straße um bis zu 8,5 m (plus zusätzliche Abrundung des unmittelbaren Einmündungsbereichs) aufgeweitet werden, um einen Linksabbiegefahrstreifen sowie Radwege auf beiden Straßenseiten realisieren zu können. Diese Radwege schließen nach dem Netzlinienkonzept des Haupt-Radverkehrsnetzes die Lücke zwischen den bereits vorhandenen Radwegen in der Bremer Straße und im Südbereich des Ernst-Bergeest-Wegs. Bedingt durch die im Westen vorhandene bewegte Topografie und dem dort teilweise geringen Abstand zwischen den vorhandenen Gebäuden und der Straßenböschung, ergibt sich die Notwendigkeit einer einseitigen östlichen Querschnittsverbreiterung.

Im Einmündungsbereich beträgt das erweiterte Querschnittsmaß ca. 20,0 m, südlich davon ca. 15,0 m. Vom Knickpunkt des Flurstücks 1636 bis zum Heino-Marx-Weg wird die bisherige östliche Straßenbegrenzungslinie des Ernst-Bergeest-Wegs festgesetzt.

Am südlichen Plangebietsrand verläuft die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche des Heino-Marx-Weg. Es handelt sich um einen gewidmeten Fuß- und Radweg, der als solcher erhalten bleiben soll. Einzelnen Anliegern kann der Heino-Marx-Weg als Erschließung dienen, wofür eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

Der Ernst-Bergeest-Weg bildet einen Abschnitt des in den 60-er Jahren geplanten mittleren Straßenrings von Harburg. Es war aus vorwiegend topografischen Gründen beabsichtigt, den Ernst-Bergeest-Weg um etwa 250 m stadteinwärts zu verlegen. Diese Planungen zum Ausbau des Verkehrsknotenpunkts Bremer Straße/ Ernst-Bergeest-Weg/ Friedhofstraße als Abschnitt des mittleren Rings der Verkehrsschließung von Harburg werden nicht mehr verfolgt. Aufgrund der teilweisen Überplanung durch den Bebauungsplan Eißendorf 31 ist der Bebauungsplan Eißendorf 6 auf der Südseite der Bremer Straße in sich nicht mehr schlüssig, der dort die für den mittleren Ring benötigten Straßenverkehrsflächen festsetzt. Deshalb soll durch den neuen Bebauungsplan Eißendorf 38/Marmstorf 3 eine Aufhebung der im Bebauungsplan Eißendorf 6 festgesetzten Straßenverkehrsfläche erfolgen. Diese Flächen werden nun als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Ernst-Bergeest-Weg als Hauptverkehrsstraße bleibt weiterhin Teil einer bestehenden Tangentialverbindung von herausgehobener Bedeutung im westlichen Harburg zwischen Heimfeld/Eißendorf und Marmstorf/Sinstorf.

#### 4.6 Lärmschutz

Im nördlichen Plangebiet besteht eine direkte Nachbarschaft von Gewerbegebiet und reinem Wohngebiet. Dem Grundsatz der räumlichen Trennung konnte hier, da es sich um eine gewachsene Situation handelt, nicht vollständig Rechnung getragen werden. Die Wohnbebauung erfolgte im Rahmen des Hamburger Eigenheimprogramms. Das Veranlasserprinzip kam hier zum Tragen, d.h. die Eigenheimer mussten für eine geeignete Lärmvorsorge aufkommen.

Die Bauvorhaben sind zwischenzeitlich realisiert. Die vorhandene, aber unerhebliche Beeinträchtigung ist hinnehmbar. Die Bauherren haben sich mittels einer Baulast verpflichtet, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Abwehr des betriebsbedingten Lärms durchzuführen und den verbleibenden zulässigen Gewerbelärm hinzunehmen. Überdies trägt die vorhandene topografische Situation (Geländesprung) und die festgesetzte Anpflanzungsfläche zur Immissionsminderung bei.

Im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Eißendorf 31 wurde im März 1991 eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Dort wurde festgestellt, dass die Bremer Straße, die als Hauptverkehrsstraße Teil des übergeordneten städtischen Verkehrsnetzes ist, hohe Immissionen in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten verursacht. Diese Aussagen sind auf den Bereich des Ernst-Bergeest-Weges übertragbar. Zwar ist der Durchschnittliche Tägliche Werktagsverkehr ( $DTV_w$ ) mit ca. 9000 Kfz in 24 Stunden geringer als auf der Bremer Straße, dennoch ergeben sich hieraus bereits beträchtliche Überschreitungen der Städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Eine Verlagerung des Verkehrs scheidet wegen des Hauptverkehrsstraßennetzes aus. Aktiver Lärmschutz ist nicht zu verwirklichen, da zum einen die Wirksamkeit von solchen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden) durch die Aufrechterhaltung der Grundstücksbelegenheiten eingeschränkt werden würde, zum anderen Aufstellflächen nur begrenzt verfügbar sind. Weiterhin stehen stadtbildgestalterische Aspekte möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen entgegen. Somit kommt zur Minderung des Verkehrslärms nur passiver Lärmschutz in Frage. Demzufolge ist in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet entlang des Ernst-Bergeest-Wegs durch geeignete Grundrissanordnungen die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. 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 Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese Festsetzungen 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. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), 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 bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

## 4.7 Brauchwassernutzung

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei Neubau der Wohngebäude nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört wegen der hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies und die verhältnismäßig hohen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von besonderen Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzungsanlage zur Verfügung und finden Verwendung z.B. für die Wasserspülung der Toiletten; das Niederschlagswasser hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt kann damit einerseits eine sparsamere Nutzung des Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Entwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

## 4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 4.8.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Sträucher. Für sie gilt die 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). Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher, die wegen ihres Standorts, der Baumart, ihrer Größe und ihrer die Umgebung prägenden Erscheinung eines besonderen Schutzes bedürfen, sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten.

Die Ausgestaltung der Einzelgrundstücke muss den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich berücksichtigen.

Das Plangebiet wird in Teilbereichen durch vorhandene Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen sowie ganze Grünbereiche orts- und landschaftstypisch geprägt. Die Geländegestalt mit den ausgeprägten Hangkanten wird durch den Baumbestand betont und ist weithin wahrnehmbar. Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan Erhaltungsgebote für besonders prägnante Einzelbäume oder Baumgruppen sowie Sträucher vor.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 9). Die festgesetzte Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass bei Abgang ein neuer Baum die gewünschte Funktion übernehmen kann. Dabei ist zu gewährleisten, dass durch die gewählte Gehölzqualität und den Ersatzstandort der Charakter und die Eigenart des jeweiligen Bestands beibehalten bleiben.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). So können Wurzelbeschädigungen und Stammschäden dieser wertvollen Gehölzbestände verhindert werden, die diese ansonsten ab einem gewissen Umfang der Beschädigungen in ihrem Bestand gefährden und zum Absterben der Gehölze führen können.

Dabei ist der zu schützende Bereich auf die durch die Baumkrone abgedeckte Fläche beschrieben worden, weil gerade in dieser Zone die wichtigen baumverankernden und im Bereich der Kronentraufe die baumversorgenden Wurzeln auftreten.

Um den Schutz zu optimieren, ist bei im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze durchzuführender Baumaßnahmen, von denen Gefährdungen ausgehen können, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.



#### 4.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen verfolgen neben dem städtebaulichen Aspekt des Erhalts des prägenden, durchgrünten Charakters des Plangebiets das Ziel, die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu mindern. Dabei haben die festgesetzten Anpflanzungen folgende positive Auswirkungen:

- Teilausgleich für das durch die Bebauung verlorene Grünvolumen;
- Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte infolge von Beschattung und Verdunstung;
- Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft;
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit Sicherung einer verbleibenden Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in den offenen Pflanzflächen;
- Verzögerung des Wasserabflusses und damit verstärkte Regenwasserverdunstung;
- Ergänzung vorhandener Lebensraumstrukturen;
- Verbesserung der Integration neuer Baukörper in das bestehende Ortsbildgefüge (gartenbezogenes Einfamilienhausgebiet).

Aus diesen genannten Gründen sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

Für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 4). Der Bestand kann angerechnet werden. Ist das Grundstück bereits mit Bäumen bewachsen, so kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.

Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung bis zu 30 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Garagenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8). Extensiv begrünte Dächer können z.B. als Sedumkräuter-Gras-Fläche hergestellt werden.

Auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen des Gewerbegebiets ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Bepflanzung ist aus klimatischen und lufthygienischen Gründen sowie zur besseren gestalterischen Integration der Sammelstellplätze in die dörflich geprägte Umgebung erforderlich.

Zur optischen Abschirmung der Wohnbebauung wird zwischen Gewerbe- und Wohnausweisung ein 5 m breites Anpflanzungsgebot festgesetzt. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern sind mit hochwachsenden Gehölzen zu bepflanzen. Es sind 10 vom Hundert (v.H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher in einem Verbund von 1 m x 1 m zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6). Heister ist ein Qualitätsbegriff für baumartig wachsende Gehölze, die auch am unteren Stamm beastet sind.

Die Anpflanzungen auf den Wohnungsbaugrundstücken sind bereits erfolgt. Sie waren Bestandteil der erteilten Baugenehmigungen der Eigenheimer. Eine Umsetzung der Anpflanzungsverpflichtung auf den gewerblichen Flächen kann, muss aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Kommt es hingegen zu (größeren) baulichen Erweiterungen und/ oder zulässigen Nutzungsänderungen, wird die zugehörige neue Baugenehmigung entsprechende Anpflanzungsverpflichtungen enthalten.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten (vgl. 2 Nummer 7 Satz 1). Nur durch diese Vorgabe kann eine optimale Entwicklung der verwendeten Gehölze gewährleistet (Anpassung an die Standortverhältnisse) und eine adäquate Ergänzung des vorhandenen landschaftstypischen Lebensraumgefüges erreicht werden. Der Erhalt der zu pflanzenden Bäume sichert eine langfristige Entwicklung.

Einheimische Laubbäume sind z.B.:

Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Linde
Crataegus laevigata	Rotdorn

Um möglichst schnell orts- und landschaftsbildwirksame Strukturen und Lebensraumfunktionen herstellen zu können, wurde in § 2 Nummer 7 Satz 2 festgesetzt, dass großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen müssen.

#### **4.8.3 Schutzmaßnahmen für Wasserhaushalt und Boden**

Der Untergrund im gesamten Plangebiet weist die Grundwasserempfindlichkeitsstufe 4 auf, d.h. dass oberhalb des Grundwasserleiters keine schützende Deckschichten vorhanden sind. Dies bedeutet, dass von der Geländeoberkante bis zum Grundwasserspiegel gut durchlässige Sande und Kiese vorherrschen. Die Geländeoberkante liegt bei etwa NN + 50 m, während der Grundwasserspiegel bei ca. NN + 15 m anzutreffen ist. Bei einem Flurabstand von rund 35 m und der damit verbundenen langen Untergrundpassage, sind hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten günstige Verhältnisse gegeben. Dies spricht für eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Kfz-Stellplätzen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren bei der Umweltbehörde einzuholen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 11). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig..

Mit dieser Festsetzung werden Maßnahmen zu einer verbleibenden Grundwasseranreicherung vorgegeben. Durch diese Festsetzung wird zusätzlichen Versiegelungen durch Baukörper und/oder Wege- und Platzbefestigungen entgegengewirkt. So können die durch die zusätzlichen Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wirkungsvoll gemindert werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird langfristig ermöglicht.

## 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden in begrenztem Maße zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser mit notwendigen Erschließungsmaßnahmen wie Zufahrten und Zuwegungen ausgewiesen. Außerdem wird der Verkehrsknotenpunkt Bremer Straße/ Ernst-Bergeest-Weg ausgebaut.

Für die verschiedenen Naturhaushaltsfaktoren und für das Orts- bzw. Landschaftsbild ergeben sich folgende Auswirkungen:

### **Orts- und Landschaftsbild:**

Die Erweiterungsmöglichkeit der Bauflächen wird den Charakter des gartenbezogenen Wohnens in einem Einfamilienhausgebiet nicht nachteilig verändern, da zusätzliche Bauungen nur auf ausreichend großen Grundstücken unter Berücksichtigung der Topografie und des Baumbestandes ausgewiesen werden.

Der Erhalt des besonders prägnanten Baumbestandes sowie die gemäß § 2 Nummer 6 festgesetzte Ergänzung des Baumbestands tragen dafür Sorge, dass eine möglichst harmonische Integration der neuen Baukörper in die Bestandssituation ermöglicht wird.

Durch die Aufweitung des Einmündungsbereichs an der Bremer Straße wird in die Geländegestalt und die vorhandene Böschungsbegrünung eingegriffen mit entsprechenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die auch durch neue Randbepflanzung nicht völlig ausgeglichen werden können.

### **Tier- und Pflanzenwelt:**

Durch die zusätzliche Bebauung gehen derzeitige offene Vegetationsflächen verloren. Der Verlust wird durch Begrünungen von Garagen- und Schutzdächern sowie durch die Anpflanzung von Bäumen teilweise ausgeglichen.

Das verbleibende, nicht ausgleichbare Defizit ist hinnehmbar, da die Lebensraumstrukturen des gartengeprägten Siedlungsbereichs beibehalten werden, auch wenn diese in Teilbereichen kleinteiliger werden. Das Lebensraumgefüge für Tiere, die diese durch anthropogenen Einfluss stark geprägten Wohngebiete besiedeln können, bleibt erhalten.

### **Boden:**

Durch Baukörper, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und andere befestigte Flächen wird der Boden ganz oder teilweise versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen entsprechend ganz oder in erheblichem Maße unwiederbringbar verloren. Neben diesen Versiegelungen unterschiedlicher Intensität sorgen die damit einhergehenden Abgrabungen und Verdichtungen sowie das Einbringen von standortfremden Materialien für irreversible Schädigungen der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich hierfür ist nur zu einem sehr geringen Teil durch die vorgesehene Begrünung von Garagen- und Schutzdächern möglich.

Andererseits ist darauf hinzuweisen, dass bei dem Bau der Einzel- oder Doppelhäuser vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt werden können. Es gehen also keine weiteren Flächen für die übergeordnete Erschließung verloren. Diese innere Verdichtung führt also zu nachhaltigen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, ist aber einem Vordringen in bisher nicht bebaute Bereiche eindeutig vorzuziehen.

**Wasserhaushalt:**

Der erhöhte Versiegelungsgrad bisher unversiegelter Flächen ver- bzw. behindert die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und führt so zu einem beschleunigten Abfluss dieses Wassers. Auf diese Weise wird die Wasserrückhaltung wie auch die Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig bzw. erheblich reduziert.

Durch die Vorgabe des Bebauungsplans, befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herstellen zu müssen, werden die genannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert.

Das aus den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet sowie im reinen und allgemeinen Wohngebiet sollte möglichst vor Ort gehalten und über belebte Bodenzonen (Muldensysteme) breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

**Zusammenfassung:**

Die festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff hinsichtlich Tier- und Pflanzenwelt sowie Boden im wesentlichen ausgleichen. Verbleibende Beeinträchtigungen durch den Straßenausbau müssen hinsichtlich der im Hinblick auf die bestehende Verkehrsflächenausweisung geringeren Auswirkungen, hingenommen werden.

**Städtebauliche Abwägung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Planungsleitsätze und alle abwägungserheblichen Belange gemäß § 1 Baugesetzbuch berücksichtigt. Ferner wurde bei der Abwägung berücksichtigt, dass der Bebauungsplan Eißendorf 6 bereits umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft vorsah, insbesondere durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen für die Mittlere-Ring-Planung und die beiden inneren Erschließungsstraßen. In diesen Teilbereichen führen die geplanten Festsetzungen zu einer Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Planrecht.

**6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

**7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Eißendorf 6 vom 19. Juni 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 219) aufgehoben.

## **8. Flächen - und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 50.000 m<sup>2</sup>. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 6.300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 850 m<sup>2</sup>) benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für die geplante Verbreiterung notwendigen Flächen im Einmündungsbereich des Ernst-Bergeest-Weges in die Bremer Straße durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau und den Ausbau von Radwegen.