

Begründung

Archiv

zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 16

vom 19. März 2002

Nr. 24417

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3138, 3179, 3762). Da das Verfahren bereits vor dem Inkraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/88 vom 25. April 1988 mit der Änderung vom 13. Juli 1999 (Amtl. Anz. 1988 S. 825, 1999 S. 2009) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 1. Juli 1997 und 13. Juli 1999 (Amtl. Anz. 1997 S. 1682, 1999 S. 2010) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Friedrich-Ebert-Damms zwischen Tegelweg und Eckerkoppel geschaffen werden, um damit ein Teilstück dieser überörtlichen Straßenverbindung von der Innenstadt in die Walddörfer zu sichern. Mit der Straßenverbindung soll der Kraftfahrzeugverkehr gebündelt und gewachsene Wohngebiete vom Verkehr entlastet werden. Die Verkehrsführung über den Berner Heerweg, der nicht für dieses Aufkommen ausgelegt ist, soll hier auf den Friedrich-Ebert-Damm verlagert werden. Darüber hinaus werden die Nutzungen für die beiderseits des neuen Straßenverlaufs vorhandenen Flächen geregelt. Vorhandene Wohnbauflächen sollen in ihrer Struktur gesichert und maßvoll verdichtet werden; eine bestehende Kleingartenanlage soll gesichert und neu geordnet werden. In dem Einmündungsbereich Friedrich-Ebert-Damm / Tegelweg soll Kerngebiet und im Einmündungsbereich Eckerkoppel Kern- und Gewerbegebiet festgesetzt werden. Außerdem werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 26. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die geplante Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm als Hauptverkehrsstraße dar. Nördlich Ebeersreye sind beiderseits der Straßentrasse Grünflächen sowie an der Straße Eckerkoppel Wohnbauflächen dargestellt; südlich Ebeersreye sind westlich Wohnbauflächen und östlich an die Straßentrasse anschließend Grünflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die Ausweisungen des Mischgebiets, der Kerngebiete und des Gewerbegebiets an der Straße Eckerkoppel sowie der Kerngebiete am Berner Heerweg im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden. Diese Flächen unterschreiten jeweils die im Flächennutzungsplan erfasste Darstellungsebene von drei Hektar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 2. Änderung stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die geplante Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm analog zum Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dar. Südlich Ebeersreye sind westlich der Straßentrasse das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und östlich die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Etagenwohnen“, „Kleingärten“ und „Parkanlage“ dargestellt. Nördlich anschließend sind westlich der Straßentrasse das Milieu „Parkanlage“, östlich das Milieu „Kleingärten“ und nördlich sowie südlich der Straße Eckerkoppel das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Die geplante Verlängerung des Friedrich-Ebert-Damms und die östlich anschließenden Bereiche sind mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert. Hier sind auf Grund weitreichender Vorbelastungen Entwicklungsziele zu formulieren, die auf eine Verbesserung der Umweltsituation hinwirken.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Hauptverkehrsstraße (14e)“, westlich der Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm „Parkanlage“ (10a) und „Offene Wohnbebauung“ (11a) sowie östlich der Straßentrasse „Kleingarten“ (10b), „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ (11a), „Städtisch geprägte Bereiche“ (12) und „Parkanlage“ (10a) dar.

3.1.3 Andere rechtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne:

- Farmsen-Berne 2 vom 2. Juli 1965 (HmbGVBl. S. 125), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 498). Im überplanten Bereich sind die Straße Eckerkoppel und ein Teilstück der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Flächen nördlich Eckerkoppel sind als reines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.
- Farmsen-Berne 6 vom 10. November 1970 (HmbGVBl. S. 292), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 502). Im überplanten Bereich ist die Straße Berner Heerweg als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.
- Baustufenplan Farmsen in der Fassung vom 20. Mai 1955 (HmbGVBl. S. 174). Der Bereich südlich Ebeersreye ist im Westen als Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise und im Osten als Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Nördlich Ebeersreye ist zum überwiegenden Teil öffentliche Grün- und Parkanlage und südlich Eckerkoppel Wohngebiet beziehungsweise Mischgebiet in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. In Nord-Südrichtung ist die geplante Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm sowie parallel dazu die Trasse für eine geplante Bahnanlage dargestellt. Im Bereich dieser Trassen sind außerdem drei Parkplätze als Flächen für sonstige besondere Zwecke vorbehalten.

Baumschutz

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

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich fünf Altlastenverdachtsflächen, die sich teilweise überlagern. Für die Flächen liegen Bodenuntersuchungen vor (siehe hierzu auch Ziffer 4.14).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Gutachten/Untersuchungen

- Eine lärmtechnische Untersuchung und eine Luftschadstoff-Untersuchung von 1998/1999 liegen vor.
- Ein Gutachten zur Bewertung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von 1998 liegt vor.

- Seit dem Jahre 1991 sind wiederholt Bodenuntersuchungen im Bereich der Altlastverdachtsflächen vorgenommen worden.

3.3 Bestand

3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist der Hamburger Geest zuzuordnen. Im Nordwesten befindet sich als grüne Achse das Tal der Osterbek, im Osten das Tal der Wandse. Die Täler haben eine bedeutende Funktion für die grüne Struktur der Stadt und für die Naherholung. Das Plangebiet fällt von Norden (Eckerkoppel) nach Süden (Berner Heerweg) von 24,6 m über Normnull (NN) auf etwa 23 m über NN nur leicht ab. Das natürliche Bodenprofil wird durch von Sandstreifen und Tonschollen durchzogene Geschiebemergel und -lehme geprägt. Schichtenwasser reicht in Teilbereichen des Geländes bis nahe an die Oberfläche. Durch die in den letzten Jahren erfolgte und noch nicht abgeschlossene Kampfmittelräumung östlich des Ziegelteichs am Tegelweg ist der Boden in diesen Bereichen bis auf eine Tiefe von 5 m denaturiert. In den vorhandenen Baugebieten ist das Plangebiet weitgehend von einer städtischen Gartenlandschaft mit hoher Wertigkeit für die Grünfunktion und die Grundwasserneubildung und geringerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz geprägt. Das teilweise brachgefallene Kleingarten- und Behelfsheimgelände ist wegen der hier entstandenen „Wildnis“ von vergleichsweise hohem Wert für diese beiden Funktionen. Auf den vom Kampfmittelräumdienst bearbeiteten Flächen haben sich junge Stadien von Ruderalvegetation angesiedelt.

Gemäß Empfindlichkeitskarte Grundwasser der Umweltbehörde - Amt für Umweltschutz - vom November 1992 wird die Grundwassersituation im Plangebiet mit dem Empfindlichkeitsgrad 1 (für Geest) angegeben. Das bedeutet, dass von einer geringen Gefährdung des Grundwassers ausgegangen werden kann.

3.3.2 Städtebaulicher Bestand

Nördlich der Straße Eckerkoppel sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und ein Möbelhaus mit Ausstellung (Flurstück 397) vorhanden. Südlich der Straße Eckerkoppel befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Geschosswohnungen (Flurstück 2878), ein Sanitär-Handwerksbetrieb (Klempnerei, Flurstück 684) und ein Dienstleistungsunternehmen (Flurstück 1085). Auf dem Flurstück 165 befindet sich eine eingeschossige Halle mit einer Möbelausstellung.

Südlich anschließend bis zur Straße Ebeersreye ist eine Kleingartenanlage vorhanden.

Südlich Ebeersreye/westlich der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm befindet sich ein eingeschossiges Wohngebiet mit überwiegend Einzelhausbebauung. Zwischen der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm und der Straße Berner Heerweg ist südlich Ebeersreye ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung vorhanden.

Im Bereich der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm bzw. des geplanten Wohngebiets südlich Ebeersreye befinden sich wenige Wohngebäude, die ursprünglich als Behelfsheime errichtet wurden.

Im Eckbereich Tegelweg/Berner Heerweg sind auf den Flurstücken 825 und 1867 eine Gaststätte und ein eingeschossiges Wohngebäude vorhanden.

Im mittleren Bereich des Plangebiets befindet sich eine von Norden nach Süden verlaufende unterirdische Wasserleitung der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW).

4. Planinhalte und Abwägungen

4.1 Reines Wohngebiet

In dem Bereich westlich der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm ist zwischen den Straßen Ebeersreye und Tegelweg reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Hier soll entsprechend den bestehenden Nutzungen und dem bisherigen Planungsrecht reines Wohngebiet gesichert und weiterentwickelt werden. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands wird eine eingeschossige Bebauung mit der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude ausgewiesen. Dadurch soll der Einfamilienhaus-Charakter des Gebiets erhalten bleiben. Die offene Bauweise ist festgesetzt worden, um aufgelockerte Bebauungsstrukturen zu ermöglichen.

In den Bereichen, in denen unter Wahrung eines etwa 20 m großen Abstands zur vorderen bzw. benachbarten Bebauung eine Neubebauung realisiert werden kann, werden zusätzliche Einzelhäuser ausgewiesen. Auf den Flurstücken 4405, 4408, 4442, 4517, 4520 (teilweise), 4570 bis 4577, 4585 (teilweise) sowie auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Flurstücke 1846 und 1847 sind nur Einzelhäuser zulässig; im übrigen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf Grund seiner geringeren Tiefe wird für das Flurstück 4574 abweichend von der benachbarten Straßenrandbebauung nur eine Einzelhausbebauung zugelassen. Mit dieser Ausweisung wird zudem im Innenbereich eine einheitliche kleinteilige Gebäudestruktur erreicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Bereiche, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, in einer Tiefe von 15 m, für die Bereiche nördlich und südlich Beim Lehmbrook, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, in einer Tiefe von 12 m ausgewiesen. Für das

zurückliegende Gebäude Beim Lehmbrook 1 (Flurstück 4578) wird entsprechend dem Bestand eine Tiefe von 19 m festgesetzt.

Im Rahmen der eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten wird somit ein Spielraum bei der Anordnung der Gebäude gewährleistet, der den bestehenden Hauslagen mit ihren Nachbarschaften gerecht wird. Für die Neubaubereiche nördlich und südlich Beim Lehmbrook wird durch die Festsetzung einer 12 m tiefen Bauzone ein mindestens 20 m großer Abstand zu der bestehenden straßenseitigen Bebauung Beim Lehmbrook und Tegelweg sichergestellt.

Für das außerhalb der Baugrenzen liegende Gebäude Ebeersreye 60 (Flurstück 2805) besteht lediglich Bestandsschutz.

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Ebeersreye 46 bis 54 kann auf Grund fehlender Abstandsflächen keine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden. Für das Flurstück 4585 (rückwärtiger Bereich der Grundstücke Beim Lehmbrook 2 bis 4) ist eine Bebaubarkeit ebenfalls überprüft worden. Ein lärmtechnisches Gutachten hat jedoch ergeben, dass auf Grund der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf dem Friedrich-Ebert-Damm die zumutbaren Lärmgrenzwerte in der Nacht überschritten würden. Deshalb musste auf die Ausweisung eines Baukörpers verzichtet werden.

In den vorgenannten reinen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht ausgeschöpft. Damit soll in dem weitgehend bebauten Einfamilienhausgebiet in Bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude erreicht und dem Gebietscharakter entsprochen werden.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten sollen neben den Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, die der Versorgung der Gebiete und der Freizeitgestaltung dienen, ermöglicht werden.

In dem Bereich östlich der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm ist an den Straßen Ebeersreye und Berner Heerweg in Anlehnung an das bisherige Planungsrecht allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Tiefe von 15 m bestimmt. Bei den Flurstücken 428 bis 431 (Berner Heerweg 37/37a bis 43/43a) ist unter Berücksichtigung des Gebäudebestands (vorhandene Doppelhäuser) eine Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 18 m festgesetzt. Für das zurückliegende Gebäude

Ebeersreye 86 (Flurstück 1454) wird entsprechend dem Bestand eine Tiefe von 20 m festgesetzt. Im Rahmen der eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten wird somit ein Spielraum bei der Anordnung der Gebäude gewährleistet, der den bestehenden Hauslagen mit ihren Nachbarschaften gerecht wird. Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten dient der Erhaltung des Einfamilienhaus-Charakters.

Der Bereich zwischen der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm und den bebauten Grundstücken an den Straßen Ebeersreye und Berner Heerweg ist als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Ausweisung als eingeschossiges Wohngebiet, statt einer Übernahme des bisherigen Planungsrechts als zweigeschossiges Wohngebiet, ist vorgenommen worden, um die Höhe der Gebäude angesichts der begrenzten Grundstücksgrößen und der hohen baulichen Dichte zu begrenzen. Außerdem kann bei einer eingeschossigen Bauweise den Anforderungen an den notwendigen Lärmschutz besser entsprochen werden, da bei der Umsetzung einer zweigeschossigen Bauweise höhere und kostenaufwendigere Lärmschutzanlagen notwendig wären.

Die geplante Neubebauung beiderseits der neuen Erschließungsstraße ist im nördlichen Bereich in Form einer Reihenhausbauung, der sich im Süden eine Einzel- bzw. Doppelhausbauung in offener Bauweise anschließt, in hofbildender Gebäudeanordnung festgesetzt. Dementsprechend sind drei Reihenhauszeilen in einer Länge von etwa 35 m bis 40 m und drei Bauzonen zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Reihenhäuser in einer Tiefe von 15 m, für die Einzel- und Doppelhäuser in einer Tiefe von 10 m bis 13 m bzw. 15 m festgesetzt. Dadurch ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern gewährleistet, die den Anforderungen an Wohnraumgrößen in angemessener Weise gerecht wird. Zur Sicherung von zusammenhängenden Gartenbereichen ist eine straßenparallele Ausweisung von Bauzonen vorgenommen worden. Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude dient dem Ziel, die Struktur des benachbarten Einfamilienhausgebiets am Berner Heerweg weiterzuentwickeln. Die offene Bauweise ist festgesetzt worden, um aufgelockerte Bebauungsstrukturen zu ermöglichen.

Die Erschließung erfolgt durch einen Wohnhof, der von der Straße Ebeersreye nach Süden abzweigt. Parallel zur geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm ist zwischen der Straßenverkehrsfläche und den überbaubaren Flächen westlich des Wohnhofs sowie zur im Süden angrenzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung soll eine optische Grünverbindung zwischen den Dauerkleingärten und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Außerdem soll die Herrichtung einer zusammenhängenden Gartenfläche im Anschluss an die geplante Lärmschutzanlage im Westen sichergestellt werden, die nicht durch bauliche Anlagen oder Stellplätze beeinträchtigt wird.

Die hier vorhandenen fünf als Behelfsbauten errichteten Wohngebäude müssen im Rahmen der Neubebauung Zug um Zug geräumt und abgerissen werden. Damit wird der Zielsetzung, das Wohnraumangebot durch zusätzliche Einfamilienhausbauplätze zu verbessern, Vorrang eingeräumt.

Südlich der Straße Eckerkoppel ist auf den Flurstücken 1868, 1468, 101, 100, 235, 4463, 4464 (teilweise) sowie auf den nördlichen Teilen der Flurstücke 683 und 684 (Eckerkoppel 53 bis 67) allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Form einer 15 m tiefen Bauzone festgesetzt. Im Rahmen der eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten wird somit ein Spielraum bei der Anordnung der Gebäude gewährleistet, der den bestehenden Hauslagen mit ihren Nachbarschaften gerecht wird. Für Flurstück 684 (Eckerkoppel 53) wird die überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 20 m ausgewiesen, um dem hier ansässigen der Versorgung dienenden nicht störenden Sanitär-Handwerksbetrieb (Klempnerei) bauliche Erweiterungs- und Erneuerungsmöglichkeiten einzuräumen. Durch die Festsetzung einer straßenparallelen Bauzone im allgemeinen Wohngebiet ist der Erhalt einer durchgängigen Vorgarten- und einer rückwärtigen Gartenzone sichergestellt. Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten dient dem Ziel, den Einfamilienhauscharakter des Gebiets zu erhalten.

Auf den Flurstücken 1868 bzw. 4463 (Ebeersreye 67a und 57a) befinden sich Gebäude bzw. Gebäudeteile außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen. Für diese Gebäude besteht lediglich Bestandschutz.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung soll die Hauptnutzungsart Wohnen und die das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen besonders hervorgehoben werden. Durch den Ausschluss soll erreicht werden, dass der angestrebte Wohngebietscharakter nicht durch Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe führen können.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nur teilweise ausgenutzt. Damit soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Einfamilienhausstruktur eine am Bestand orientierte maßstäbliche städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Mit der Ausschöpfung des nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in dem neu geplanten eingeschossigen allgemeinen Wohngebiet östlich der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm/südlich Ebeersreye soll gemäß dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend um-

zugehen, eine geringfügig dichtere Bebauung als in dem benachbarten Einfamilienhausgebiet vorgenommen werden.

4.3 Mischgebiet

Auf den südlich der Straße Eckerkoppel gelegenen Flurstücken 2878 und 1085 (Eckerkoppel 49 und 51) ist Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in einer Tiefe von 20 m in Form einer straßenparallelen Baufläche angeordnet. Dadurch wird ein Bezug zu der vorhandenen Vorgartenzone sowie dem rückwärtigen Gartenbereich des westlich angrenzenden Einfamilienhausgebiets hergestellt. Die bestehenden baulichen Anlagen sind bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt worden.

Mit der Festsetzung des Mischgebiets sind die Voraussetzungen für ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gesichert. Hier sollen unter Bezugnahme auf den durch Wohnnutzungen und Dienstleistungsnutzungen (Flurstück 1085) geprägten Bestand gemischte Nutzungen gesichert bzw. weiterentwickelt werden. Wegen der verkehrsgünstigen Lage ist dieser Bereich für derartige Nutzungen gut geeignet.

Im Mischgebiet sind Tankstellen unzulässig. Außerdem sind in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebiets Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Durch den Ausschluss von Tankstellen soll sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen, wie erheblicher Zu- und Abfahrtsverkehr, mögliche Bodenverunreinigungen sowie ungegliederte Fassaden, vermieden werden. Dies ist vor allem wegen den im Westen und nördlich Eckerkoppel (außerhalb des Plangebiets) angrenzenden Wohngebieten von besonderer städtebaulicher Bedeutung, damit der hier bestehende, einheitliche Fassadeneindruck nicht gestört wird.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Mischgebiet entgegengewirkt werden, da zu befürchten ist, dass durch die Zulassung dieser Branchen eine nachteilige Strukturveränderung der als Wohngebiet genutzten Flächen eintreten könnte. In dem ausgewiesenen Mischgebiet befinden sich sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen. Es ist insoweit nicht möglich, den Ausschluss von Vergnügungsstätten eindeutig den Teilen des Gebiets zuzuordnen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Die Regelung ist notwendig, um einer Verdrängung der neben den Wohnnutzungen städtebaulich erwünschten Nutzungen, wie kleingewerbliche Handwerksbetriebe, Läden und

Dienstleistungen, entgegenzuwirken. Die Gefahr einer Verdrängung von erwünschten Nutzungen ist insbesondere durch den Betrieb von Spielhallen u.ä. Unternehmen dadurch gegeben, dass sich durch den Betrieb in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz als beispielsweise durch den Betrieb von gewerblichen Nutzungen erzielen lässt. So sind z.B. die Betreiber von Spielhallen aufgrund des personalextensiven Betriebes in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Bewerber. Der Ausschluss soll eine Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzungen von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen verhindern und damit einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegenwirken.

Zudem ist aus Gründen der Stadtgestaltung der Ausschluss erforderlich, weil das Mischgebiet direkt an ein Wohngebiet angrenzt. Hier sollen Fehlentwicklungen vermieden werden. Insgesamt stellt der Ausschluss von Vergnügungsstätten eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter der Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Im Mischgebiet wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, weil hier unter Bezugnahme auf das direkt angrenzende Wohngebiet eine dichtere Bauweise städtebaulich nicht verträglich wäre.

4.4 **Kerngebiet**

Mit der Ausweisung der Kerngebiete sind die Voraussetzungen für eine Nutzung dieser Flächen durch Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sichergestellt. Die Kerngebiete sollen entlang der Straße Friedrich-Ebert-Damm in den Kreuzungsbereichen mit der Straße Eckerkoppel und den Straßen Tegelweg / Berner Heerweg entwickelt werden.

Der Friedrich-Ebert-Damm ist eine Hauptverkehrsstraße, die von der Innenstadt in die Walddörfer reicht. Sie ist in größeren zusammenhängenden Bereichen durch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten geprägt. Südlich des Plangebiets schließen Dienstleistungsnutzungen und das Gewerbegebiet Wandsbek an; nördlich des Plangebiets schließt das Gewerbegebiet am Ivo-Hauptmann-Ring und das Einkaufszentrum Farmsen an. Dieser städtebaulichen Bedeutung entsprechend ist in Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen in den Kreuzungsbereichen mit anderen Straßen Kerngebiet festgesetzt. Die betreffenden Flächen sind wegen der verkehrsgünstigen Lage für diese Nutzungen geeignet. Mit der Festsetzung wird dem vorhandenen Bedarf an Kerngebietsnutzungen im Raum Farmsen entsprochen. Insofern ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechts von Wohngebiet bzw. Mischgebiet in Kerngebiet erforderlich.

In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen, die nicht unter Satz 1 fallen, werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3 Sätze 1 und 2). Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig, weil diese Nutzungen der herausgehobenen städtebaulichen Bedeutung der Bereiche nicht gerecht werden. Für die Kerngebiete im Süden des Plangebiets trifft dies vor allem wegen der Lage in der direkten Blickachse des Friedrich-Ebert-Damms und wegen der Zentralität im Schnittpunkt der Straßen Friedrich-Ebert-Damm, Tegelweg, Berner Heerweg und Walddörferstraße (außerhalb des Plangebiets) zu. Im Einmündungsbereich Eckerkoppel/ Friedrich-Ebert-Damm im Norden des Plangebiets sollen die o.g. Nutzungen ausgeschlossen werden, um diesen Bereich städtebaulich aufzuwerten und entsprechend der hervorgehobenen Lage räumlich zu gliedern. Wegen der zentralen Lage an der überregionalen Straßenverbindung Friedrich-Ebert-Damm und im Hinblick auf die umgebenden Wohngebiete sollen hier Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Außerdem dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten dem Schutz der Bevölkerung der angrenzenden Wohnbebauung. Die Gefahr einer Verdrängung von städtebaulich erwünschten Nutzungen, wie z.B. Läden, Geschäfts- und Bürogebäude, ist insbesondere durch den Betrieb von Spielhallen u.ä. Unternehmen dadurch gegeben, dass sich durch den Betrieb in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen lässt als beispielsweise durch den Betrieb von gewerblichen Nutzungen. So sind z.B. die Betreiber von Spielhallen aufgrund des personalextensiven Betriebes in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Bewerber.

Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sind unzulässig. Läden, die der täglichen Versorgung dienen, sind nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Sätze 3 und 4). Der Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an Endverbraucher und auf die Auswirkungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, ist notwendig, um negative Auswirkungen auf die angestrebte städtebauliche Ordnung des Stadtteils Farmsen-Berne zu vermeiden und die gewünschte zukünftige Entwicklung des Bezirksentlastungszentrums Farmsen (außerhalb des Plangebiets) nicht zu gefährden. Hinzu kommt, dass das im Bebauungsplan Farmsen-Berne 29/Tonndorf 28/Wandsbek 68 vom 19. Februar 1996 (HmbGVBl. S. 24), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 509) festgesetzte Kerngebiet südlich der U-Bahn-Haltestelle „Trabrennbahn“ die Funktion eines Versorgungszentrums für die Wohngebiete im näheren Einzugsbereich übernehmen und dessen Entwicklung nicht gefährdet werden soll.

Läden, die der lokalen Nahversorgung bzw. der täglichen Versorgung dienen, sind nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig, zumal durch die Begrenzung der nutzbaren Fläche keine Gefährdung des Bezirksentlastungszentrums Farmsen bzw. des geplanten Versorgungszentrums südlich der U-Bahn-Haltestelle Trabrennbahn ausgeht. Eine Beschränkung dieser Nutzungen auf das Erdgeschoss ist aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich. Dadurch werden die Erdgeschosszonen im Vergleich zu den darüber liegenden Geschossen entsprechend der Bedeutung besonders betont. Zudem ist eine reibungslose Ver- und Entsorgung der Läden sichergestellt.

Auf dem Flurstück 4582 (teilweise) nordwestlich Berner Heerweg ist Kerngebiet in bis zu dreigeschossiger Bauweise mit einer flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Dadurch soll eine flexible Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. In dem südlich anschließenden Bereich ist auf den Flurstücken 825 (teilweise), 1867 und 4582 (teilweise) Kerngebiet in einer mindestens dreigeschossigen und höchstens fünfgeschossigen bzw. eine fünfgeschossige Bebauung als Höchstmaß mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Wegen der herausragenden städtebaulichen Bedeutung des südlichen Kerngebiets im Eckbereich des neu zu gestaltenden Kreuzungsabschnitts Friedrich-Ebert-Damm/Walddörfer Straße/ Berner Heerweg ist entlang der Straßen eine mindestens dreigeschossige und höchstens fünfgeschossige Bauweise in Form einer 12 m tiefen Bauzone festgesetzt worden, die unter Bezugnahme zur Umgebung nach Norden auf eine bis zu dreigeschossige Bauweise reduziert wird. Die besondere Lage in der Sichtachse des Friedrich-Ebert-Damms bzw. im Schnittpunkt des Verkehrsknotens Friedrich-Ebert-Damm, Tegelweg, Berner Heerweg und Walddörferstraße (außerhalb des Plangebiets) erfordert die städtebauliche Akzentuierung durch eine mindestens dreigeschossige Bauform. Im Innenbereich soll durch die Festsetzung der fünfgeschossigen Bebauung als Höchstmaß eine flexible Anordnung der Baulichkeiten sichergestellt werden.

Für den südlichen Teilbereich des Kerngebiets wurde nach der öffentlichen Auslegung die Festsetzung einer zwingend fünfgeschossigen Bauweise in eine drei- bis fünfgeschossige Bauweise geändert. Dadurch wird eine flexiblere Bebauung dieses Teilbereichs ermöglicht, wobei aus stadtgestalterischen Gründen mindestens drei Geschosse zu errichten sind. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die seinerzeit geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Bei einer Umsetzung der im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ist wegen der Lärmimmissionen der Nachweis der Verträglichkeit gemäß den entsprechenden Lärmschutzbestimmungen zu erbringen. Die bestehenden baulichen Anlagen auf den Flurstücken 825 und 1867 liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Gaststätten sind im Kerngebiet allgemein zulässig; im Bereich der bestehenden

Gaststätte auf dem Flurstück 825 soll gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan eine mindestens dreigeschossige und höchstens fünfgeschossige Bauweise umgesetzt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Einfamilienhauses auf dem Flurstück 1867 über den Bestandsschutz hinaus wurde nicht vorgenommen, weil hier entsprechend der städtebaulichen Bedeutung Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden sollen.

Eine erneute Festsetzung von Wohngebiet statt der vorgesehenen Kerngebietsnutzung war aufgrund der besonderen Lage an vier Straßen, der südlich angrenzenden Kreuzung und dem damit verbundenen Verkehrslärm nicht vertretbar.

Zwischen der neuen Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm und der Straße Berner Heerweg ist auf dem Flurstück 4582 (teilweise) Kerngebiet in bis zu dreigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde vorgenommen, um eine flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Durch die geschlossene Bauform soll der Straßenraum gefasst und eine lärmabgewandte Gebäudeseite im Anschluss an die nördlich angrenzende Freifläche und das Einfamilienhaus-Gebiet am Berner Heerweg entstehen. Zur Erschließung dieses Kerngebiets ist die Verlängerung eines vorhandenen Schmutzwassersieles erforderlich.

Durch die etwa 3 m breite Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Anschluss an die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ein freier Übergangsbereich zu dieser Fläche geschaffen.

Im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Damm / Eckerkoppel sind drei Kerngebiete in jeweils ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenraumbegleitend angeordnet, um den Kreuzungsbereich städtebaulich zu fassen und zu gliedern. Für die zweigeschossigen Gebäudeteile sind 15 m tiefe Bauzonen ausgewiesen, die sich rückwärtig um 5 m für eingeschossige Gebäudeteile vergrößern. Für die Flurstücke 398 und 397 (Eckerkoppel 48/50) sind die rückwärtigen eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des hier bestehenden Gewerbebetriebs (Möbelhaus) in einer Tiefe von etwa 10 m festgesetzt. Die bestehenden baulichen Anlagen sind bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend berücksichtigt worden. Eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Einfamilienhäuser über den Bestandsschutz hinaus ist aufgrund der Zielsetzung, hier entsprechend der städtebaulichen Bedeutung Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu entwickeln, nicht vorgenommen worden.

Zur optischen Abschirmung der Kerngebiete beiderseits der Straße Eckerkoppel zu den östlich angrenzenden Wohngebieten (außerhalb des Plangebiets) sind auf den Flurstücken 412 und 1995 jeweils 2 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im südlichen Kerngebiet (Eckbereich Berner Heerweg/Tegelweg) wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl teilweise ausgeschöpft, weil in diesem städtebaulich hervorgehobenen Bereich eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll. In den übrigen Kerngebieten wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, weil hier unter Bezugnahme zu den direkt angrenzenden Wohngebieten sowie zu der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine dichtere Bauweise städtebaulich nicht angemessen wäre.

4.5 Gewerbegebiet

Auf dem Flurstück 165 (Eckerkoppel 47) südlich der Straße Eckerkoppel ist Gewerbegebiet festgesetzt. Diese ehemals als Deponie genutzte Fläche soll zur Minderung des Gewerbeflächendefizits im Raum Farmsen beitragen. Nach bisherigen Erfahrungen liegt die Nachfrage nach privaten und städtischen gewerblichen Bauflächen in Hamburg deutlich über 30 ha im Jahr. Insofern ist im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen neben der Aufbereitung größerer Gewerbeflächen auch die planerische Aufbereitung neuer kleinerer Flächen erforderlich. Die Fläche besitzt durch eine gute Verkehrsanbindung an dem geplanten Friedrich-Ebert-Damm sowie wegen der unmittelbaren Nähe zu dem intensiv genutzten Gewerbegebiet am Ivo-Hauptmann-Ring (nördlich des Plangebiets) gute Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung ist die Sanierung der betreffenden Flächen (vgl. Ziffer 4.14).

Die überbaubare Fläche des Gewerbegebiets ist entlang den Straßen Eckerkoppel und geplanter Friedrich-Ebert-Damm straßenbegleitend in bis zu zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um im Kreuzungsbereich Eckerkoppel/Friedrich-Ebert-Damm eine aufeinander abgestimmte Bebauung hinsichtlich der Geschossigkeit und der raumbegrenzenden Fassung des Eckbereichs sicherzustellen. Außerdem wird hierdurch Bezug auf die Bauflucht und die Gebäudehöhe des im Westen angrenzenden Mischgebiets genommen. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 165 ist eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 1.300 m² und einer Geschossfläche von höchstens 2.300 m² ausgewiesen. Dadurch ist ein Spielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen gegeben.

Die Ausweisung des südlichen Grundstücksbereichs als nicht überbaubares Gewerbegebiet wurde vorgenommen, um die Ansiedlung von Betrieben zu ermöglichen, die

z.B. größere Lagerflächen benötigen. Zur optischen Abschirmung des Gewerbegebiets zu dem geplanten Wohn- und dem bestehenden Mischgebiet westlich des Flurstücks 165 ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch soll die bestehende Bepflanzung geschützt, Lücken durch Neuanpflanzungen geschlossen und parallel zum Flurstück 1085 eine Neuanpflanzung hergestellt werden.

Die bauliche Nutzung im Gewerbegebiet wird durch ein zulässiges Höchstmaß der überbaubaren Grundfläche und der Geschossfläche bestimmt. Die sich daraus ergebenden Grund- und Geschossflächenzahlen unterschreiten die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Ein höheres Maß wäre hinsichtlich der vorhandenen baulichen Dichte auf den benachbarten Grundstücken, die teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, städtebaulich nicht angemessen.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4). Um eine möglichst kleinteilige Gewerbenutzung sicherzustellen, die auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet und mit den benachbarten Wohn- und Mischgebietsnutzungen vereinbar ist, sind für das Gewerbegebiet Emissionseinschränkungen erforderlich.

Mit dem Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) wird einer in den letzten Jahren beobachteten Entwicklung entgegengewirkt, wonach versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme größerer Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die insbesondere dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen.

Durch den Ausschluss von Tankstellen soll sichergestellt werden, dass insbesondere hinsichtlich der Stadtgestalt im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Damm / Eckerkoppel und zum Schutz der benachbarten Misch- und Wohngebiete negative Auswirkungen wie ungegliederte Fassaden, erheblicher Zu- und Abfahrtsverkehr sowie Geruchsbelästigungen vermieden werden.

Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten ist notwendig, um einer Verdrängung der städtebaulich an diesem Ort erwünschten Nutzungen durch z.B. Spielhallen, Sex-Video-Kinos und dergleichen entgegenzuwirken. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Damm / Eckerkoppel sind diese Nutzungen nicht mit dem Ziel vereinbar, die verkehrsgünstig gelegenen Flächen dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Darüber hinaus kann durch eine Zulässigkeit der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge eine insgesamt nachteilig zu bewertende Strukturveränderung dieses

Gebiets eintreten. Insgesamt stellt der Ausschluss von Vergnügungsstätten eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

4.6 Gestalterische Anforderungen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch einzelne Architekturelemente wie Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 11). Mit dieser Vorschrift soll ein Spielraum für eine flexible Grundrissentwicklung sowie durch horizontale und vertikale Gliederungen der Fassaden eine stadtgestalterisch wirksame Gliederung ermöglicht werden, ohne dabei mit der gesamten Bauflucht zurückzuspringen.

4.7 Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Mit der teilweisen Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen im allgemeinen Wohngebiet südlich Ebeersreye soll der Flächenbedarf für die Stellplätze und die Zufahrten minimiert werden. Dadurch sollen die straßenseitigen Freiflächen der betreffenden Reihenhauszeile soweit wie möglich von Stellplätzen freigehalten werden.

Durch die Festsetzung einer Stellplatzanlage auf der privaten Grünfläche südlich Ebeersreye ist sichergestellt, dass der Flächenbedarf für die Stellplätze und ihre Zufahrt für den nördlich Ebeersreye vorhandenen Kleingartenverein auf das notwendige Maß beschränkt wird.

In den reinen Wohngebieten (Flurstücke 4574 bis 4577) und dem eingeschossigen allgemeinen Wohngebiet südlich Ebeersreye (Flurstücke 4570 bis 4573 sowie Flurstücke 2805, 4582 tlw., 4545, 4579, 1408) sind für die Neubaubereiche Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter ausgewiesen. Dadurch soll die Müllentsorgung der Bereiche sichergestellt werden, die nicht von der Müllabfuhr angefahren werden können. Die Zuordnung der Gemeinschaftsstandplätze zu den Bauflächen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

4.8 Straßenverkehrsflächen

Zwischen dem Kreuzungsbereich Tegelweg, Friedrich-Ebert-Damm, Walddörferstraße und dem Gewerbegebiet am Ivo-Hauptmann-Ring werden Flächen zum Zwecke des Straßenneubaus gesichert. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das fehlende Teilstück der überörtlichen Straßenverbindung zu schließen, die aus der Innenstadt über die Straßen Dehnhaid, Straßburger Straße, Friedrich-Ebert-Damm, Berner Heerweg und Farmsener Landstraße in die Walddörfer führt. Die Verkehrsführung für das betreffende Teilstück erfolgt zurzeit über den nur

zweistreifig ausgebauten Berner Heerweg, der nicht für dieses Verkehrsaufkommen ausgelegt ist und daher durch Überlastungen und Stauungen gekennzeichnet ist. Auch die Verkehrsanbindung des Einkaufszentrums Farmsen und des Gewerbegebiets am Ivo-Hauptmann-Ring (nördlich des Plangebiets) sowie der Wohn- und Büronutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Trabrennbahn Farmsen (westlich des Plangebiets) sind ohne den Straßenausbau unzureichend.

Mit der Ausweisung als Straßenverkehrsfläche soll der Neubau einer vierstreifigen Straßentrasse mit begleitendem Fuß- und Radweg sowie drei Baumstreifen ermöglicht werden. Die Straßentrasse verläuft in geschwungener Linienführung in Nordsüd-Richtung und hat eine Breite von bis zu 33 m (ohne Lärmschutzanlagen). Sie wird in dem Abschnitt südlich Ebeersreye zwischen dem im Westen gelegenen Einfamilienhausgebiet und dem im Osten befindlichen Einfamilienhausgebiet am Berner Heerweg sowie einer Gaststätte und einem Wohngebäude im Kreuzungsbereich Tegeltweg/Walddörferstraße geführt. Nördlich Ebeersreye soll die Trasse in einem Bogen westlich um die bestehende Kleingartenanlage und anschließend in einem Verswenk östlich um die Altablagerung Eckerkoppel (Flurstück 165) herumgeführt werden. Nördlich Eckerkoppel soll der Anschluss an den bereits ausgebauten Friedrich-Ebert-Damm erfolgen. Für den Straßenneubau sind außer den jeweils notwendigen Lärmschutzeinrichtungen von Westen nach Osten Querschnittselemente in Form eines Geh- und Radweges, eines Baumstreifens, eines Entwässerungsgrabens, eines Banketts, zwei Fahrstreifen, eines Baumstreifens, zwei Fahrstreifen und eines weiteren Baumstreifens (siehe unverbindliche Schnittzeichnung A – A in der Plandarstellung) vorgesehen. Östlich der Straßentrasse ist eine Wegeverbindung innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen, des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant.

Zum Schutz der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung beiderseits der geplanten Straßentrasse/ südlich Ebeersreye sowie zum Schutz der Kleingartenanlage sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen aktive Lärmschutzanlagen ausgewiesen. Diese sind als eine Kombination aus Lärmschutzwand und -wall festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Straßenneubau wird der gesamte Verkehrsknoten Tegeltweg/ Friedrich-Ebert-Damm/ Berner Heerweg/ Walddörferstraße entsprechend den neuen verkehrlichen Erfordernissen umgestaltet. Dieser soll im Zusammenhang mit der Abbindung der Walddörferstraße in einen dreiarmligen Verkehrsknoten umgewandelt werden.

Die durchgehende Befahrbarkeit der Walddörferstraße für den Kraftfahrzeugverkehr wird im Bereich zwischen Polizeirevierwache Am Hohen Hause und Emmaus-Kirche

(außerhalb des Plangebiets) unterbrochen werden. Voraussetzung dafür ist der Ausbau der Straße Am Stadtrand zwischen Walddörferstraße und Friedrich-Ebert-Damm sowie der entsprechenden Verkehrsknoten, um hier den Verkehr von der Walddörferstraße zum Friedrich-Ebert-Damm zu führen. Diese Ausbaumaßnahmen sollen zeitlich mit dem Ausbau des Friedrich-Ebert-Damms gekoppelt werden.

Die Straße Berner Heerweg soll etwa 100 m nördlich des bisherigen Knotens Friedrich-Ebert-Damm / Tegelweg / Berner Heerweg und Walddörferstraße in einer Breite von etwa 17 m neu an den Friedrich-Ebert-Damm angebunden werden, wobei die jetzige Anbindung entfällt.

Auf den neu entstehenden Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Damm/Tegelweg und Friedrich-Ebert-Damm/Berner Heerweg soll das zu bewältigende Verkehrsaufkommen entsprechend den Erfordernissen abgewickelt werden. Das Verkehrsaufkommen im Berner Heerweg wird durch diese Umbaumaßnahmen deutlich reduziert werden. Das Gleiche gilt für die Walddörferstraße bis zur Kreuzung Am Stadtrand/Oelmühlenweg bei Umsetzung des Straßenausbaus Am Stadtrand. Im Berner Heerweg ist insofern die Voraussetzung gegeben, verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen, indem der Straßenquerschnitt geändert und zusätzliche Baumpflanzungen vorgenommen werden können.

Zur Erschließung der Grundstücke östlich Berner Heerweg/ südlich des Flurstücks 3826 (außerhalb des Plangebiets) wird die bestehende Straße entsprechend dem zukünftigen Erfordernis im Querschnitt reduziert. Danach sind von Westen nach Osten Querschnittselemente in Form eines Gehwegs, eines kombinierten Park- und Baumstreifens, einer Fahrbahn sowie eines weiteren Gehweges vorgesehen. Eine Schnittzeichnung ist hierfür nicht erforderlich, weil die Detailplanungen für diese Straßenbaumaßnahme noch nicht abgeschlossen ist.

Die Straße Ebeersreye wird nicht an den Friedrich-Ebert-Damm angebunden. Sie endet westlich der geplanten Straßentrasse in einer Wendekehre für Personenkraftwagen in einer Größe von 11 m x 11 m und zweigt im Osten in südlicher Richtung ab, wo eine Wendekehre für Personen- und Lastkraftwagen (u.a. für Fahrzeuge der Stadtreinigung) angelegt wird. Im Verlauf der Straße Ebeersreye wird eine gesicherte Fuß- und Radwegverbindung über den Friedrich-Ebert-Damm geführt, um die bestehende Wegebeziehung zu erhalten. Die dafür notwendigen Flächen sind in einer Breite von 5 m im östlichen Abschnitt bzw. in einer Breite von 4 m im westlichen Abschnitt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung des eingeschossigen allgemeinen Wohngebiets und der privaten Grünfläche südlich Ebeersreye wird über einen 7 m breiten „Wohnhof“ (Mischverkehrs-

fläche) vorgenommen, der von der Straße Ebeersreye nach Süden abzweigt. Im Süden ist eine Wendekehre mit einem Durchmesser von etwa 21,5 m vorgesehen. Daran anschließend ist zur Erschließung weiterer Einfamilienhäuser eine 7 m breite Straßenverkehrsfläche in Fortsetzung des Wohnhofs festgesetzt. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden im Rahmen der Ausbauplanung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in Abhängigkeit zu den Grundstückszufahrten angelegt.

Auf dem Flurstück 4582 ist zwischen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und dem dreigeschossigen Kerngebiet am Berner Heerweg in einer Breite von 3 m Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier soll eine Wegeverbindung vom Friedrich-Ebert-Damm zu dem geplanten in Nordsüd-Richtung verlaufenden Weg innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Anschluss an die neue Straßenverkehrsfläche der Ebeersreye hergestellt werden.

Die Straßen Berner Heerweg, Tegeweg und Eckerkoppel sind Sammelstraßen. Sie werden bestandsgemäß und ihrer Funktion entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der südliche Abschnitt des Berner Heerwegs wird wegen der Umgestaltung des Verkehrsknotens Friedrich-Ebert-Damm, Tegeweg, Berner Heerweg und Walddörferstraße in der Verkehrsführung verändert und in einer reduzierten Straßenbreite festgesetzt.

Die Straßen Ebeersreye und Beim Lehmbrook sind Erschließungsstraßen für die angrenzenden Wohngebiete bzw. die Kleingartenanlage beiderseits Ebeersreye. Sie werden überwiegend bestandsgemäß und ihrer Funktion entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße Ebeersreye soll darüber hinaus in dem Bereich zwischen der Einmündung Beim Lehmbrook und der neuen Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm als 6 m breiter befahrbarer Wohnweg (Mischverkehrsfläche) mit einer Wendekehre für Personenkraftwagen ausgebaut werden. Die dafür notwendigen Flächen sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser Ausbau ist erforderlich, um die Belegenheit der bestehenden und der geplanten Einfamilienhausgrundstücke südlich der Straße zu sichern. In westlicher Fortführung ist die Straße Ebeersreye in einer Breite von 4 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier soll ein Fuß- und Radweg im Verlauf der Straße Ebeersreye zur neuen Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm geführt werden.

Die Straße Lehmbrookweg ist eine Erschließungsstraße der beidseitig gelegenen Einfamilienhaus-Grundstücke. Sie hat derzeit eine Ausbaubreite von 4 m, die sich am Ende auf einer Länge von 10 m auf 5 m aufweitet. Um einen Ausbau als befahrbaren Wohnweg zu sichern, ist eine Verbreiterung der Straße auf 6 m und der Wendemöglichkeit auf 10 m erforderlich. Die dafür notwendigen Flächen sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.9 Grünflächen

Die vom Kleingartenverein „Farmesen - Tegelweg e.V.“ genutzten Flächen werden östlich der geplanten Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gesichert. Damit wird dem bereits teilweise vorhandenen Bestand als auch dem zusätzlichen Bedarf an Kleingärten entsprochen. Der planungsrechtlichen Zielsetzung „Private Grünfläche Dauerkleingärten“ wird in diesem Bereich gegenüber baulichen Nutzungen Vorrang eingeräumt, um hiermit ein wichtiges Bindeglied des Freiraumverbundsystems zwischen Osterbek und Wandse-Grünzug zu sichern. Dementsprechend wird hier im Flächennutzungsplan „Grünfläche“ und im Landschaftsprogramm „Kleingärten“ dargestellt. Der bisherige Leerstand einiger Parzellen basiert auf der bislang nicht vorhandenen planungsrechtlichen Absicherung. Mit deren Herstellung sind die Voraussetzungen für eine Neuordnung der Kleingartenanlage gegeben. Südlich der Straße Ebeersreye wird eine Fläche zur Errichtung eines Vereinshauses und einer Stellplatzanlage als private Grünfläche - Dauerkleingärten - ausgewiesen, da die nördliche Fläche mit der Mindestanzahl von etwa 40 Kleingartenparzellen ausgelastet ist. Diese Anzahl ist erforderlich, um den dauerhaften Erhalt und Betrieb einer Kleingartenanlage sicherzustellen.

Auf der privaten Grünfläche – Dauerkleingärten - südlich Ebeersreye ist innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils nur ein Vereinshaus mit den für die Nutzung der Kleingärten notwendigen Räumen zulässig. Im übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Festsetzung ist die zulässige bauliche Nutzung als Vereinshaus für den Kleingartenverein entsprechend der Zweckbestimmung geregelt. Andere bauliche Anlagen bzw. nicht dem Zweck entsprechende Nutzungen sind unzulässig, um die Kleingartennutzungen mit den dazugehörigen Vereinseinrichtungen zu sichern. Für die Errichtung des Vereinshauses ist eine Baukörperausweisung in einer Tiefe von 12 m mit einer höchstens zulässigen Grundfläche von 170 m² in eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Das Kleingartengelände stellt gleichzeitig den Bestandteil einer öffentlich zugänglichen Wegeverbindung zwischen dem Osterbek-Grünzug und dem Wandse-Grünzug dar.

4.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.10.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Entlang des Wohnhofs südlich Ebeersreye/östlich Friedrich-Ebert-Damm ist in den Vorgärten der Bauflächen je 10 m Straßenlänge mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung ist erforderlich, um hier eine angemessene Durchgrünung zu erzielen. Wegen der Lage an der geplanten Grün- und Wegeverbindung sind diesbezüglich erhöhte gestalterische Anforderungen zu stellen. Die Anpflanzungen sind darüber hinaus für den Naturhaushalt bedeutsam, da sie zu einer Durchgrünung des Quartiers und zu einer Stabilisierung des Kleinklimas beitragen.

In den Baugebieten ist für je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum, auf Grundstücken mit einer Fläche von unter 500 m² mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die gemäß Nummer 7 anzupflanzenden Bäume sind anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 13). Als großkronig gelten solche Bäume, die bei normalem Wachstum einen Kronendurchmesser von mindestens 8 m erreichen. Durch diese Festsetzung wird eine landschaftsvisuell wirksame Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt. Bestehende Bäume in entsprechender Qualität und die nach § 2 Nummer 7 anzupflanzenden Bäume sind anzurechnen; Flächen und Bepflanzungen von Stellplatzanlagen werden dagegen nicht berücksichtigt.

Für festgesetzte Pflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung sichert ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Großgrüns bei weitgehender Vermeidung von standortfremden Nadelbäumen. Es dient damit im wesentlichen dem Schutz des Landschaftsbildes bei weitgehender Freiheit der Baumartenwahl. Für die Anpflanzung der Bäume ist ein Mindeststammumfang festgesetzt, der sicherstellen soll, dass das gewünschte Erscheinungsbild bereits nach wenigen Jahren sichtbar wird. Die Regelung zur Mindestgröße der Vegetationsfläche unter diesen Bäumen wurde getroffen, um gerade im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen verträgliche Standortbedingungen für die Anpflanzungen zu sichern. Insofern wird dadurch die Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung der Bäume auf Dauer sichergestellt und ein nachhaltiges Wachstum gewährleistet.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 5). Garagenwände und Pergolen auf Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Bei der Begrünung der Dachflächen mit einer Schichtstärke von mindestens 8 cm werden die ökologischen Funktionen der

Extensivdachbegrünung und der Standort für die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Sedum-/ Gras-/ Kräutervegetation optimiert. Die Vorteile der extensiven Gründächer in einem dicht zu bebauenden Gebiet rechtfertigen die im Einzelfall auftretenden zusätzlichen Kosten.

Fassadenbegrünungen können schon nach wenigen Jahren bedeutsame Nahrungs- und Nistbiotope für Vögel (z.B. Zaunkönig) darstellen. Weiterhin tragen begrünte Fassaden zur Bereicherung des Wohn- und Arbeitsstättenumfeldes und zur Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse durch Filterung von Stäuben und Reduzierung der Abstrahlungswärme von Gebäuden bei.

Die festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Begrünung mindert durch Schattenwurf und Verdunstungskälte eine Aufheizung der Flächen im Sommer und filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Kern-, Misch- und Gewerbegebietsflächen Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung sollen Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen werden. Es soll gesichert werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets verbleibt und dem Boden sowie der vorhandenen und zukünftigen Bepflanzung zur Verfügung steht. Stellplatzanlagen, die in Misch-, Kern- und Gewerbegebieten angelegt werden, sind von der Festsetzung aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes ausgenommen.

Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen (vgl. § 2 Nummer 9). Durch diese Festsetzung werden zusätzlich stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen und damit Beeinträchtigungen durch die Neubebauung gemindert.


Zur gestalterischen Einbindung sowie zum Ausgleich der durch den Straßenbau erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Schutzanpflanzung der Lärmschutzwälle und eine Begrünung der Lärmschutzwände festgesetzt (siehe Ziffer 4.12.1).

4.10.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigun-

gen des Naturhaushalts und sichert den langfristigen Erhalt landschaftsprägender Gehölze in Bereichen von Stauwasserhorizonten.

4.10.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der mit „“ bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Vegetation der eigenständigen Entwicklung zu überlassen (vgl. § 2 Nummer 16). Diese Festsetzung sichert eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Friedrich-Ebert-Damms im Übergang zur westlich (außerhalb des Plangebiets) angrenzenden Freifläche am Teich am Tegelweg. Gemeinsam mit dieser bildet sie ein Stück Wildnis, dessen Bedeutung im städtischen Umfeld ein Rückzugsraum für die heimische Tierwelt ist. Diese Maßnahme ist dem Straßenneubau Friedrich-Ebert-Damm zugeordnet.

Auf dem Flurstück 4582 (teilweise) ist nördlich Ebeersreye im Anschluss an die Freifläche um den bestehenden Ziegelteich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die etwa 3.000 m² große Fläche enthält flächenhaft eine unverbindliche Vormerkung für die vorgesehene Oberflächenentwässerung. Hier soll ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken angelegt werden, das das über einen Überlauf zugeführte Oberflächenwasser aus dem straßenbegleitenden Graben des Friedrich-Ebert-Damms aufnimmt. Das zurückgehaltene Wasser soll über einen Überlauf der Osterbek und/oder der Wandse zugeführt werden. Diese Maßnahme ist dem Straßenneubau Friedrich-Ebert-Damm zugeordnet.

4.10.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen der neuen Straßenverkehrsfläche und dem Berner Heerweg soll der Herstellung einer naturnahen Grün- und Wegeverbindung sowie eines Gewässers dienen. Mit dieser Grünverbindung wird die Lücke zwischen dem Osterbek- und dem Wandse-Grünzug geschlossen. Die Maßnahme ist den allgemeinen Wohngebieten auf dem Flurstück 4582 (teilweise) südlich Ebeersreye/östlich geplanter Friedrich-Ebert-Damm für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Dem Straßenneubau Friedrich-Ebert-Damm werden neben den unter Ziffer 4.10.3 aufgeführten Maßnahmen als Ausgleich 3000 m² befestigte Straßenverkehrsfläche des Berner Heerwegs und anderer Straßen der Gemarkungen Farmsen und Tonndorf zugeordnet. Diese Flächen werden entsiegelt, mit Oberboden versehen und mit 220 Bäumen bepflanzt. Dadurch sollen im wesentlichen Maßnahmen im Berner Heerweg zwischen Walddörferstraße und dem Einkaufszentrum Farmsen umgesetzt werden, um hier eine den neuen Verkehrsverhältnissen angemessene Straßenraumgestaltung

und -begrünung zu gewährleisten. Ferner dient sie dem Ausgleich der durch den Straßenneubau Friedrich-Ebert-Damm verursachten Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die betreffenden Flächen werden im Rahmen einer konkreten Verkehrsplanung bestimmt.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Kerngebieten, dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet Teilflächen der außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 1190 der Gemarkung Tonndorf sowie 1721, 2428 und 2679 der Gemarkung Jenfeld zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 17). Die betreffenden stadteigenen Flächen sollen entsiegelt, mit Oberboden versehen und begrünt werden. Mit diesen Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebiets (siehe Anhänge 1 bis 4 zur Begründung) wird der durch die Siedlungsgebiete im Plangebiet verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch Schaffung neuer Vegetationsflächen zum Teil ausgeglichen. Bei den zu entsiegelnden Flächen handelt es sich um einen aufgegebenen, mit Grand befestigten Betriebsplatz, der renaturiert werden soll und um drei asphaltierte Schulhöfe, die umgestaltet werden sollen.

4.11 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der neuen Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm soll einem auf der Westseite der Straße geplanten Straßenentwässerungsgraben zugeführt werden. Der nördliche Straßenabschnitt wird auf der Länge des festgesetzten Gewerbegebiets (Flurstück 165) über ein neues Regensiel in Richtung Süden mit Anschluss an den geplanten Graben entwässert. An das neue Regensiel können das Gewerbegebiet sowie das festgesetzte Kerngebiet westlich Friedrich-Ebert-Damm / nördlich Eckerkoppel und Flurstück 1993 südlich Eckerkoppel anschließen. Für die Flurstücke 410, 411, 412, 1994 und 1995 der festgesetzten Kerngebiete östlich Friedrich-Ebert-Damm ist eine Rückhaltung und soweit möglich eine Versickerung des Regenwassers auf den betreffenden Grundstücken vorzunehmen oder ein Siel mit Anschluss an den Bucherweg neu herzustellen.

Für den Abschnitt der neuen Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm südlich Ebeersreye, in dem ein Entwässerungsgraben technisch nicht möglich ist, wird ein neues Regensiel erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem südlichen Kerngebiet (Flurstücke 825, 1867 und 4582 teilweise) kann hierüber abgeführt werden. Das überwiegend anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der neuen Straßentrasse wird in einem nordwestlich des Kreuzungsbereichs Friedrich-Ebert-Damm/Ebeersreye liegenden Rückhaltebecken mit Reinigungsfunktion zurückgehalten, zwischengespeichert und vorgereinigt. Anschließend wird es in das in der Ebeersreye liegende Regenwassersiel eingeleitet, das seine Vorflut in der Osterbek hat.

Das Oberflächenwasser des eingeschossigen allgemeinen Wohngebiets südlich der Straße Ebeersreye/östlich der neuen Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm soll über ein Regenwassersiel abgeleitet und anschließend über ein in der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verlaufendes Gewässer in den vorhandenen Teich (außerhalb des Plangebiets) südöstlich des Berner Heerwegs geleitet werden. Eine Fläche für die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist durch unverbindliche Kennzeichnung dargestellt. Das Oberflächenwasser aus dem nördlichen dreigeschossigen Kerngebiet (Flurstück 4582 teilweise) soll ebenfalls in dieses Gewässersystem abgeführt werden.

Das Oberflächenwasser des eingeschossigen Wohngebiets südlich des geplanten Rückhaltebeckens an der Straße Ebeersreye soll direkt in das Rückhaltebecken geleitet werden.

Zur Sicherstellung der ausgleichenden Funktion für den Naturhaushalt sollen die Anlagen für die vorgesehene offene Oberflächenentwässerung weitestgehend naturnah mit differenzierter Bepflanzung angelegt werden.

Alle hier nicht beschriebenen Neubaugebiete können das Oberflächenwasser nicht über offene Gräben ableiten und bedürfen einer Regenwasserbesiedlung.

4.12 Lärmschutz

Eine zur Beurteilung des Abwägungserfordernisses in Auftrag gegebene lärmtechnische Untersuchung (LTU), die eine Analyse und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen und zu erwartenden Lärmquellen zum Ziel hatte, wurde 1998 vorgelegt. Darin wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms im Hinblick auf die Nachbarbebauung und die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen untersucht.

Aufgrund der Lärmemissionen des zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehrs des Friedrich-Ebert-Damms sind zum Schutz der vorhandenen sowie der geplanten Wohnnutzungen, der Kerngebietsnutzungen und der Kleingartennutzungen aktive bzw. passive Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

4.12.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes sind ausschließlich in Teilbereichen entlang der Neubautrasse des Friedrich-Ebert-Damms vorgesehen. An den bestehenden Verkehrswegen sowie im Bereich der festgesetzten Kerngebiete ist es wegen vorhandener Grundstücksanbindungen, in Kerngebieten nur in Erdgeschossen zulässigen Ländennutzungen, fehlender Flächen und aus Gründen der Stadtgestalt nicht möglich, Lärmschutzwände bzw. -wälle zu errichten.

Im Südteil des Plangebiets zwischen der Straße Tegelweg und der Ebeersreye ist im Westen der Straßenverkehrsfläche des neu zu errichtenden Friedrich-Ebert-Damms eine Wall-Wand-Kombination vorgesehen. Der Wall soll in einer Breite von 7 m bis etwa 20 m ausgeführt werden. Die festgesetzte Höhe von 5 m über Straße gewährleistet einen hinreichenden Schutz der Wohngebiete vor den Emissionen. Dabei soll dem Belang der Stadtgestalt durch die Herrichtung eines größeren Wallanteils und eines geringeren Wandanteils Rechnung getragen werden. Jeweils am nördlichen und am südlichen Ende der Wall-Wand-Kombination soll durch eine Abstufung der Höhe ein harmonischer Abschluß entwickelt werden.

Im Osten der Straßenverkehrsfläche des neu geplanten Friedrich-Ebert-Damms ist südlich Ebeersreye als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 5 m über Straße und in einer Breite von 10 m festgesetzt. Hierdurch wird ebenfalls ein Lärmschutz der vorhandenen und der geplanten Wohngebiete in ausreichender Weise gewährleistet. Auch bei dieser Wall-Wand-Kombination sollen die jeweiligen Enden abgestuft ausgebildet werden.

Im Osten des geplanten Friedrich-Ebert-Damms nördlich der Straße Ebeersreye ist ein 2,25 m hoher Lärmschutzwall über Straße in einer Breite von 7 m festgesetzt. Dieser wird in Höhe der Grundschule Eckerkoppel (Flurstück 171 außerhalb des Plangebiets) auf einer Länge von 5 m unterbrochen, weil hier eine Notzufahrt zu der Schule hergestellt werden muss. Mit der Festsetzung des Lärmschutzwalls ist sowohl für die Kleingartenanlage als auch für die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebiets (Wohnbebauung Wagnerkoppel, Schule) ein ausreichender Schallschutz gegeben.

Westlich des neu geplanten Friedrich-Ebert-Damms und nördlich der Straße Ebeersreye ist teilweise ein 3 m (über Straße) hoher, 10 m breiter und etwa 125 m langer Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser Wall schirmt die westlich gelegene bzw. geplante Wohnbebauung (Inhalt des Bebauungsplans Farmsen-Berne 31) ausreichend gegen Straßenverkehrslärm ab.

Zur gestalterischen Einbindung der Lärmschutzanlagen ist eine Schützenpflanzung der Wälle und eine Begrünung der Wände festgesetzt. Die detaillierte Ausgestaltung der Lärmschutzanlagen ist Bestandteil einer gesonderten Planung, die der Baulastträger der Straßenbaumaßnahme im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Planung für den Friedrich-Ebert-Damm beauftragt hat. Insofern wird auch dem Aspekt der Gestaltung im besonderen Maße Rechnung getragen.

4.12.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im reinen Wohngebiet an der Straße Tegelweg sind auf den Flurstücken 4427, 4430, 4433 und 4517 der Gemarkung Farmsen die Wohn- und Schlafräume, sowie in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außen Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Straße Friedrich-Ebert-Damm ist die Wohnbebauung auf den Flurstücken 404, 405, 4071, 4073, 410, 411, 412, 1993, 1994 und 1995 mit ergänzendem baulichem Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude zu sichern, soweit die nach den Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) ermittelten Immissionspegel die in der 16. BImSchV für Wohngebiete festgesetzten Grenzwerte überschreiten (vgl. § 2 Nummer 10).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jeden Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Durch die Festsetzung einer geeigneten Grundrissgestaltung und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten soll der notwendige Schutz für die Wohngebäude erreicht werden; das gleiche gilt für die Kerngebiete. Hier sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für die Wohngebiete an der Straße Tegelweg und die festgesetzten Kerngebiete können wegen der notwendigen Grundstückszufahrten, in Kerngebieten nur in Erdgeschoss zulässigen Ladennutzungen, aus Gründen der Stadtgestalt und wegen fehlender Flächen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Die an der Straße Eckerkoppel neu ausgewiesenen Kerngebiete dokumentieren das städtebaulich gebotene Entwicklungsziel (siehe Ziffer 4.4). Angesichts der vorhandenen Wohnnutzungen wird die Umstrukturierung voraussichtlich mittel- bis langfristig und wegen der Kleinteiligkeit nur stückweise zu erreichen sein. Aktiver Lärmschutz würde die Entwicklung der Kerngebiete erheblich behindern. Bis zur Realisierung der festgesetzten Nutzungen kann es zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnut-

zung kommen. Zum Ausgleich der gegenläufigen Interessen ist deshalb vorgesehen, die vorhandenen Wohnnutzungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf der Basis von Immissionsgrenzwerten für Wohngebiete nach der 16. BImSchV vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch den erwarteten Straßenverkehr zu schützen. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen werden den Anliegern von der Trägerin der Straßenbaulast erstattet.

4.13 Luftbelastungen

Eine in Auftrag gegebene Luftschadstoff-Untersuchung für den Bebauungsplan, die eine Bewertung und Analyse der im Plangebiet vorhandenen und zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen zum Ziel hatte, wurde 1999 vorgelegt.

Dabei wurden die Luftschadstoffimmissionen innerhalb des Untersuchungsgebiets für den Analysezustand (Bezugsjahr 1998) und den Prognosezustand (Bezugsjahr 2010) ermittelt. Die Berechnungen wurden für die bezüglich des Straßenverkehrs maßgeblichen Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol und Dieselruß durchgeführt.

Im Vergleich zum Analysezustand ergeben sich für den Prognosezustand folgende qualitativen Aussagen:

- Im Bereich des Berner Heerwegs sind deutliche Abnahmen der Verkehrsbelastungen zu erwarten. Dementsprechend ergeben sich für alle Schadstoffkomponenten zum Teil deutliche Reduzierungen der Immissionen.
- Auf allen weiteren in die Untersuchung einbezogenen Straßenabschnitten (Friedrich-Ebert-Damm, Eckerkoppel, Tegelweg und Walddörferstraße) ist im Prognosefall mit höheren Belastungen zu rechnen, so dass sich für die Schadstoffe Stickstoffdioxid und Dieselruß Zunahmen der Immissionen ergeben.
- Die zu erwartenden Erhöhungen der Benzol-Immissionen aufgrund der zunehmenden Verkehrsbelastungen werden hingegen durch eine verbesserte Fahrzeugtechnik im Bezugsjahr 2010 soweit kompensiert sein, dass sogar eine Abnahme der Benzol-Konzentrationen zu erwarten ist.

Insgesamt fallen die Zunahmen der Gesamtbelastungen für alle Schadstoffkomponenten im gesamten Untersuchungsgebiet – insbesondere gegenüber den großräumigen Hintergrundbelastungen – so gering aus, dass eine Verschlechterung der Situation im Vergleich zum Analysezustand durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten ist. Hinsichtlich der absoluten Größe der Gesamtbelastungen ist festzustellen, dass die Prüfwerte gemäß der Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten

(23. BImSchV) vom 16. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1962) für Stickstoffdioxid (98-Perzentil), Benzol und Dieselruß (Jahresmittelwerte) überall deutlich unterschritten werden. Der Jahresmittelwert der Stickstoffdioxid-Gesamtbelastung unterschreitet ebenfalls die aktuellen Grenz- und Vorsorgewerte gemäß TA Luft vom 27. Februar 1986. Auch der Grenzwert sowie der vorsorgeorientierte Leitwert gemäß Verordnung über Immissionswerte (22. BImSchV) vom 26. Oktober 1993 (BGBl. 1993 I S. 1819, 1994 I S. 1095) für den 98-Perzentil der Stickstoffdioxidbelastungen werden überall deutlich unterschritten.

Abschließend ist festzustellen, dass hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen keine wesentlichen Veränderungen bzw. keine nennenswerten Verschlechterungen zu erwarten sind. Im Bereich des Berner Heerwegs ist durch die geplante Maßnahme sogar von einer Verbesserung auszugehen.

4.14 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich fünf Altlastverdachtsflächen, die sich teilweise überlagern. Für die Flächen liegen Bodenuntersuchungen vor. Generell gilt für Bauvorhaben in dem Plangebiet, dass die zuständigen Stellen der Umweltbehörde sowie das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks einzuschalten sind. Belastendes Bodenmaterial ist nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Flurstücke 1841, 1842, 2015, 2805, 4545 (teilweise), 4563 (teilweise), 4564 (teilweise) und 4582 (teilweise):

Im Altlasthinweiskataster ist für diese Flurstücke ein militärischer Altstandort verzeichnet. Darüber hinaus wurde die Fläche nach dem Krieg zum Teil mit Bodenmaterial und Bauschutt um mehrere Meter aufgehöhht.

Der Bereich des Flurstücks 4582 nördlich der Straße Ebeersreye wurde 1992 bis in eine Tiefe von etwa 3 m von Kampfmitteln geräumt. Hierbei konnten punktuell weitere Bodenbelastungen ausgekoffert werden. Nach Abschluss der Arbeiten durchgeführte Bodenuntersuchungen zeigen im Oberboden für die Schwermetalle Kupfer und Zink erhöhte Werte an. Nach dem Aufbringen von mindestens 0,5 m unbelastetem, kulturfähigem Bodenmaterial bestehen für die vorgesehene Kleingartennutzung keine Bedenken. Die Aufbringung von unbelastetem Boden soll im Rahmen der Umgestaltung und Neuordnung der Kleingartenanlage sukzessive vorgenommen werden.

Lokal begrenzt befindet sich innerhalb des Flurstücks 4582 nördlich der Straße Ebeersreye eine weitere Ablagerungsfläche, auf der Boden, Bauschutt und Hausmüll verfüllt wurde. Diese Fläche liegt im Bereich der geplanten Straßentrasse und des nord-

östlichen Zipfels der Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bei dem Bau der Straße ist hier mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Die Ablagerung widerspricht nicht den Ausweisungen. Die belasteten Bereiche auf dem Flurstück 4582 sind in der Planzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Verdachtsfläche erstreckt sich auch auf Flächen südlich der Straße Ebeersreye. Recherchen haben ergeben, dass hier keine Ablagerungen stattgefunden haben. Insofern steht den Ausweisungen als Wohngebiet und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nichts entgegen.

Auf dem Flurstück 4582 südlich der Straße Ebeersreye sowie auf die Flurstücke 1841, 1842, 2015 und 2805 ragt der südliche Rand einer ehemaligen Flakstellung aus dem Zweiten Weltkrieg, die auf der Freifläche nördlich Ebeersreye angeordnet war, heraus. Hier besteht der Verdacht auf Kampfmittelrückstände. Das Gleiche gilt für die Bereiche der Flurstücke 4545 (teilweise), 4563 (teilweise) und 4564 (teilweise), die an Flurstück 4582 angrenzen. Auf diesen Verdachtsflächen sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen Sondierungen durch die zuständige Stelle der Innenbehörde - Kampfmittelräumdienst - durchzuführen.

Flurstücke 165, 2878 und 1085:

Bis 1960 wurde die ehemalige Tongrube auf dieser Fläche bis in eine Tiefe von 8 m mit Bauschutt, Bodenaushub, Haus- und Industriemüll verfüllt. Untersuchungen haben zum Ergebnis, dass Grund- und Stauwasser hochgradig belastet sind und langfristig mit der Bildung von Deponiegasen zu rechnen ist. Eine Sanierung/Teilsanierung bzw. Sicherung der Deponie ist vorgesehen. Hierzu werden ergänzende Untersuchungen zur Ausgestaltung der Maßnahmen im Einzelnen durchgeführt.

Die geplante Straße Friedrich-Ebert-Damm verläuft hier weitgehend auf dem von Ablagerung freien vorhandenen Damm östlich Flurstück 165. Die Bebauung der Flurstücke 165, 1085 und 2878 ist nur möglich, wenn die zu bebauenden Grundstücke durch eine Auskoffierung der Altablagerung saniert werden und die sanierten Grundstücke mit einer Gassperre (z.B. Spundwand) gegen Gasmigrationen aus den nicht sanierten Bereichen der Altablagerung geschützt werden. Für die bestehenden baulichen Nutzungen auf den Flurstücken 165, 1085 und 2878 bestehen hinsichtlich Gaswanderungen keine akuten Gefahren. Des weiteren gilt, dass bei Bauvorhaben in einem Umkreis von 100 m um die Fläche deponietechnische Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Gaswanderungen und Gasansammlungen erforderlich sind. Die zuständige Dienststelle der Umweltbehörde - Fachamt für Gewässer und Bodenschutz - ist zu beteiligen. Nicht ausgekofferte Be-

reiche auf der Altablagerungsfläche werden im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen durch eine Abdeckung der Oberfläche gegenüber dem direkten Kontakt mit Deponiematerial und dem Eintritt von Sickerwasser in den Deponiekörper gesichert. Das Flurstück 165 wird als Gewerbefläche ausgewiesen, wobei nur für den nördlichen Bereich an der Straße Eckerkoppel eine überbaubare Fläche festgesetzt ist. Der südlich daran angrenzende Grundstücksteil ist als nicht überbaubare Gewerbefläche festgesetzt, weil hier die Option bestehen bleiben muss, Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers durchzuführen. Diese Fläche kann z.B. als Lagerfläche in Abhängigkeit zu den evtl. vorzunehmenden Sicherungsmaßnahmen genutzt werden (vgl. Ziffer 4.5). Die Nutzung ist mit der Umweltbehörde - Fachamt für Gewässer und Bodenschutz - abzustimmen.

Östlich des Flurstücks 165 ragt ein kleiner Teil einer weiteren überwiegend außerhalb des Plangebiets gelegenen Ablagerungsfläche in das Plangebiet hinein. Die bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass von dieser Ablagerungsfläche keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen. Mögliche Gefahren durch Gaswanderungen werden durch die zuvor erwähnten, auf der Fläche notwendigen deponietechnischen Sicherungsmaßnahmen, ausgeschlossen. Die Flächen sind im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Allgemein ist in den gekennzeichneten Bereichen bei der Anlage von Kinderspielplätzen mit offenen Bodenbereichen ein Bodenaustausch vorzunehmen.

4.15 Vorhandene Leitungen

Das Plangebiet wird durch eine in Nordsüd-Richtung verlaufende Transportleitung für Trinkwasser der Hamburger Wasserwerke GmbH durchzogen, die vom Flurstück 825 im Süden bis zum Anschluss an den Friedrich-Ebert-Damm/ nördlich Eckerkoppel reicht. Die Leitung ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

4.16 Bodenordnungsgebiet

Im Süden des Plangebiets sind die Flurstücke 825, 1867, 2722 (teilweise) und 4582 (teilweise) als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist erforderlich, weil die bestehenden Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig geschnitten sind.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Straßenbau und die Realisierung der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Da die Planinhalte in größerem Umfang Nutzungsänderungen auf Grünflächen und brachgefallenen Kleingarten- bzw. Behelfsheimgelände mit einem hohen Anteil naturnaher Vegetationsbestände vorbereiten, können die ent-

sprechenden boden- und naturschutzrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet nur zum Teil den Ausgleich dieser Eingriffe erreichen. Daher sind in § 2 Nummer 17 zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken außerhalb des Plangebiets den Eingriffsgebieten zugeordnet (siehe Anhang). Außerdem werden dem Straßenneubau Friedrich-Ebert-Damm Ausgleichsmaßnahmen auf befestigten Straßenverkehrsflächen innerhalb der Gemarkungen Farmsen-Berne und Tonndorf zugeordnet, die zum Teil außerhalb des Plangebiets liegen (vgl. Ziffer 4.10).

Im Folgenden werden den wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft die jeweils entgegenwirkenden Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

5.1 **Biotopstrukturen und Artenschutz**

Das Gebiet ist durch brachgefallenes Kleingartengelände mit sehr hohem Wert für den städtischen Natur- und Artenschutz geprägt. Bebauung und Flächenversiegelung mit vorbereitender Kampfmittelräumung sowie Nutzungsintensivierung führen hier zu starken Beeinträchtigungen und Vernichtung von wertvollen naturnahen Gehölz- und Baumbeständen und damit zu nachhaltiger Zerstörung wesentlicher Qualitäten des Gebiets.

Innerhalb bestehender Baugebiete verursacht die Nachverdichtung Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen, mit der jedoch keine grundlegende Veränderung der städtischen Gartenlandschaft verbunden ist.

Einen wirksamen Ausgleich innerhalb des Gebiets stellt die Sicherung der für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Fläche im Übergang zur Grünfläche am Tegelweg dar, auf der Maßnahmen für eine eigenständige naturnahe Biotopentwicklung von Gehölz- und Wiesenflächen festgesetzt sind. Darüber hinaus dienen folgende Festsetzungen zur Sicherung und Ergänzung von Biotopstrukturen und damit zur Erhöhung der Lebensraumfunktion für Insekten und Vögel:

- Die planungsrechtliche Sicherung eines erheblichen Teils der Kleingärten trägt zur Erhaltung der Vielfältigkeit der Biotopstrukturen des Gebiets bei.
- Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote auf den Baugrundstücken dienen der Sicherung wirksamer Vegetationsstrukturen mit Funktionen für die Biotopvernetzung.

Die Straße Friedrich-Ebert-Damm erhält einen dreireihigen Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen als Grundgerüst des Biotopverbundes; damit wird die Straße in überdurchschnittlichem Maß begrünt.

Rückbau und Begrünungsmaßnahmen im Berner Heerweg sowie ggf. in weiteren Straßen der Gemarkungen Farmsen-Berne und Tonndorf.

5.2 Bodenfunktion

Die Bebauung und die Versiegelung von Flächen für die Erschließung und den Straßenbau führen zum Verlust bzw. starker Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Infolge der erheblichen Erhöhung des Anteils vollständig versiegelter Flächen verbleiben trotz der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nachhaltige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Mit der vorbereiteten Versiegelung ist darüber hinaus durch Entzug von Sickerwasser eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts verbunden.

Zur Minderung und zum Ausgleich sind im Plangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung ungestörter Bodenfunktionen auf der Ausgleichsfläche im Übergang zur Grünfläche am Tegelweg.
- Materialien und Aufbau von Wegen und Plätzen auf privaten Grundstücken gewährleisten eine weitestgehende Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
- Entsiegelung von Schulhöfen außerhalb des Plangebiets.
- Entsiegelungsmaßnahmen im Berner Heerweg sowie ggf. in weiteren Straßen der Gemarkungen Farmsen-Berne und Tonndorf.

5.3 Wasserhaushalt

Durch Überbauung und Versiegelung wird die Neubildung von Grundwasser nachhaltig beeinträchtigt. Mögliche Belastungen vorhandener Gewässer ergeben sich aus der Einleitung von Straßen- und Stellplatzentwässerung.

Zur Minderung und zum Ausgleich könnte nach Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- o Das anfallende Regenwasser der neuen Straßentrasse soll über einen gedichteten Graben einer naturnah gestalteten Reinigungsanlage zugeführt werden, nachdem es zeitverzögert und gedrosselt über ein Siel in die Osterbek geleitet wird.
- o Das Oberflächenwasser soll aus der neuen Wohnbaufläche südlich Ebeersreye über einen Graben gesammelt, zum Teil versickert und über die Vegetation vorgeeignet abgeführt werden.

5.4 Landschafts- und Ortsbild

Die neue Straßentrasse führt – insbesondere im Zusammenhang mit den erforderlichen baulichen Lärmschutzeinrichtungen und der Gewerbefläche südlich Eckerkoppel – zu einer deutlichen Veränderung des bisher kleinteiligen, durch Grün- und Gartenflächen geprägten Landschafts- und Ortsbildes.

Die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage, das kleinteilige Bebauungskonzept des neuen Wohngebiets südlich Ebeersreye und insbesondere die Ausgestaltung der westlich der Straßentrasse ausgewiesenen Maßnahmenflächen im Übergang zur Grünfläche am Tegelweg bewirken eine Minderung der Beeinträchtigungen. Eingriffsmindernd wirkt sich die vorgesehene landschaftliche Modellierung der Ausgleichsfläche im Übergang zur Grünfläche am Tegelweg aus, in deren Bereich ein behutsamer Übergang und eine offene Überleitung geschaffen werden sollen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Anpflanzungs- und Begrünungsgebote für die Lärmschutzeinrichtungen.
- Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für Gehölzstreifen zur Einbindung der Gewerbefläche und der Kerngebiete an der Straße Eckerkoppel.
- Schaffung einer Grünverbindung zum Wandse-Grünzug durch die Sicherung einer Grünfläche zwischen dem Kerngebiet am Berner Heerweg und dem neuen Wohngebiet südlich Ebeersreye.
- Rückbau- und Begrünungsmaßnahmen im Berner Heerweg sowie ggf. in weiteren Straßen der Gemarkungen Farmsen-Berne und Tonndorf.
- Überdurchschnittliche Anzahl von Baumpflanzungen für den neuen Friedrich-Ebert-Damm.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme könnte nach Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens vorgesehen werden:

- Realisierung einer offenen Oberflächenentwässerung mit einer naturnah zu gestaltenden Rückhaltefläche mit Reinigungsfunktion.

5.5 Zusammenfassende Einschätzung verbleibender Beeinträchtigungen

Trotz der dargestellten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben neben Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch die Barrierewirkung der Verkehrsstraße mit den erforderlichen baulichen Lärmschutzeinrichtungen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie des Wertes für den Biotop- und Artenschutz. Dies wird durch den Verlust von Brachflächen, die mit ihrem naturnahen Gehölz- und Baumbestand ein bedeutendes Biotopgefüge mit wichtigen Funktionen als Lebens- und Nahrungsraum insbesondere für zahlreiche Insekten- und Vogelarten darstellen, hervorgerufen.

Insgesamt wird dem Straßenneubau Friedrich-Ebert-Damm, der zusätzlichen Wohnbebauung, der Entwicklung der Kerngebiete und des Gewerbegebiets Vorrang eingeräumt. Mit der Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm wird dem öffentlichen Interesse

entsprochen, das fehlende Teilstück einer überörtlichen Straßenverbindung zu schließen; durch die zusätzliche Wohnbebauung wird der bestehende Bedarf an Wohnraum, insbesondere auf dem Sektor für eigentumsbildende Maßnahmen in Form von Doppel- und Reihenhäusern, gedeckt und mit der Entwicklung der Kerngebiete und des Gewerbegebiets wird dem vorhandenen Bedarf an diesen Flächen entsprochen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere Maßnahmen im ausreichenden Umfange erreicht worden ist.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der

- Baustufenplan Farmsen in der Fassung vom 20. Mai 1955 (Amtl. Anz. S. 174),
- Bebauungsplan Farmsen-Berne 2 vom 2. Juli 1965 (HmbGVBl. S. 125), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 498) und
- Bebauungsplan Farmsen-Berne 6 vom 10. November 1970 (HmbGVBl. S. 292), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 502)

aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256), verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I. S. 2351), haben kann.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 200.300m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 66.000m² (davon neu etwa 39.000m²), für Dauerkleingärten etwa 27.600m² (davon neu etwa 7.400m²) und für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 11.200m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg die nachfolgend aufgeführten Kosten:

- **Straßenbaukosten:**

Neubau der Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm zwischen der Einmündung Tegelweg und dem Anschluss an das Gewerbegebiet am Ivo-Hauptmann-Ring im Norden, einschließlich der erforderlichen Lärmschutzanlagen sowie die Umgestaltung des Verkehrsknotens Friedrich-Ebert-Damm, Tegelweg, Berner Heerweg und Walddörferstraße.

Neue Anbindung des Berner Heerwegs an den Friedrich-Ebert-Damm, Ausbau des Verkehrsknotens Friedrich-Ebert-Damm/Eckerkoppel, Ausbau des Fuß- und Radweges im Verlauf der Straße Ebeersreye sowie die Anlage eines Fuß- und Radweges im Verlauf der Kleingartenanlage und der südlich anschließenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Ausbau der Straßen Ebeersreye (westlich der neuen Straßentrasse Friedrich-Ebert-Damm) und Lehmbrookweg sowie der Erschließungsstraße südlich Ebeersreye (Flurstück 4582).

- Sanierung/Sicherung der Altablagerungen auf dem Flurstück 165 südlich Eckerkoppel.
- Herstellung der erforderlichen Schmutzwassersiele und des Oberflächenentwässerungssystems.
- Umgestaltung der Kleingartenanlage.
- Herrichtung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Berner Heerweg und evtl. anderen Straßen in den Gemarkungen Farmsen und Tonndorf.
- Erforderliche Kampfmittelräumung südlich Ebeersreye.
- Abriss eines eingeschossigen Ausstellungsgebäudes auf dem Flurstück 165.
- Grunderwerb für Straßenverkehrsflächen und Lärmschutzeinrichtungen.

- Herrichtung der Maßnahmen auf stadteigenen Flächen außerhalb des Plangebiets (Ausgleichsmaßnahmen).

