

Begründung
zum Bebauungsplan Hausbruch 35

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlage und Verfahrensablauf	2
2. Anlass der Planung	2
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1. Flächennutzungsplan	2
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	2
3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.3. Angaben zum Bestand	3
4. Planinhalt und Abwägung	4
4.1. Allgemeines Wohngebiet	4
4.2. Gestalterische Anforderungen	4
4.3. Straßenverkehrsflächen, Erschließung	4
4.4. Lärmschutz	5
4.5. Bodenverunreinigungen	5
4.6. Grünfläche	6
4.7. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
4.7.1. Begrünungsmaßnahmen	6
4.7.2. Baumschutz	7
4.7.3. Wasserschutzgebiet, Oberflächenentwässerung	8
5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	9
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	10
7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	10
7.1. Aufhebung bestehender Bebauungspläne	10
7.2. Hinweise auf Fachplanungen	10
8. Flächen- und Kostenangaben	10
8.1. Flächenangaben	10
8.2. Kostenangaben	10

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 5/95 vom 26. September 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 2281) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Oktober 1995 und 16. August 1997 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 2490, 1997 Seite 1898) stattgefunden.

Der Bebauungsplan umfasste ursprünglich ein größeres Gebiet. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Flächen südlich des Pavillondorfes und nördlich der Straße Er-lenbruch abgetrennt und sollen als eigenständiges Verfahren fortgeführt werden.

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

2. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines bestehenden Pavillondorfs für Zuwanderer am Rehrstieg und für zukünftigen Wohnungsbau auf dieser Fläche geschaffen werden.

Um das Pavillondorf für Zuwanderer auf der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hausbruch 23/Neugraben-Fischbek 52 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche schon vor der Feststellung des Bebauungsplans Hausbruch 35 sichern zu können, wurde nach § 33 Absatz 2 des Baugesetzbuchs eine bis zum 30. November 2000 befristete Vorweggenehmigung erteilt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) einschließlich Artenschutzprogramm (APRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich im LAPRO das Milieu Gar-

tenbezogenes Wohnen sowie die Milieuübergreifende Funktion Grüne Wegeverbindung dar. Das Plangebiet liegt in der Landschaftsachse westliches Elbtal.

Das Artenschutzprogramm stellt den Biotopentwicklungsraum Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen (11 a) dar.

3.1.3 **Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Hausbruch 23/Neugraben-Fischbek 52 vom 20. Dezember 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 419) setzt für den Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft fest.

Wasserschutzgebiet

Für den Bereich des Bebauungsplans gilt die Verordnung über das Wasserschutzge- biet Süderelbmarsch/Harburger Berge vom 17. August 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228). Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III.

Altlastverdächtige Flächen

Im Plangebiet ist noch mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln aus einer ehemaligen Flakstellung zu rechnen.

3.2 **Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Um die Lärmbelastung durch den Kraftverkehr an der Francoper Straße zu ermitteln, wurde im Dezember 1997 eine lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 durchgeführt (s. Ausführungen Ziffer 4.4).

3.3 **Angaben zum Bestand**

Im Bereich des Plangebiets befindet sich ein Pavillondorf für Zuwanderer mit 41 Ge- bäuden in zweigeschossiger Holzbauweise.

In den vorhandenen Erschließungsstraßen befinden sich Schmutz- und Regenwasser- siele, im Bereich der Aussiedlereinrichtung liegt ein Schmutzwassersiel.

Auf dem Flurstück 3185 Ecke Rehrstieg/ Francoper Straße befindet sich eine Netzsta- tion der Hamburgischen Electricitäts-Werke.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand, im Übergang zwischen Sander- und Geest- randmoor. Es ragt nach Norden in das durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Ge- biet herein. Im Nordosten grenzt ein Kleingartengebiet an. Das Plangebiet wird im Nordosten und Südwesten von ausgeprägten Gehölzbeständen eingerahmt, die für den Biotopschutz von Bedeutung sind. Das natürliche Gelände fällt leicht von Südwesten nach Nordosten ab. Seine Höhe beträgt im Süden (am Rehrstieg) ca. 3 m über Nor- malnull (NN), an der Nordspitze des Gebietes etwa +1 m NN. Im Untergrund des Plan- gebietes stehen mehrere Meter (>7 m) mächtige Feinsande bis zur Geländeoberfläche an, die von Mittelsanden unterlagert werden. Im Gebiet herrschen hohe Grundwasser- stände (im Süden ca. +1 m NN, an der Nordspitze +0,75 m NN). Damit ergeben sich Flurabstände zwischen 0,25 m im Norden und ca. 1 - 2 m in der südlichen Hälfte. Die

Grundwasserströmung des oberflächennahen Grundwasserleiters ist nach Norden bzw. Nordosten gerichtet.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die bisher im Bebauungsplan Hausbruch 23 / Neugraben-Fischbek 52 als Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der Francoper Straße festgesetzten Bereiche wird allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, in offener Bauweise ausgewiesen. Hierdurch wird das vorhandene Pavillondorf für Zuwanderer gesichert und eine spätere Realisierung einer Wohnbebauung entsprechend der angrenzenden Nutzungsstrukturen westlich und südöstlich des Rehrstiegs ermöglicht.

Die Festlegung der offenen Bauweise entspricht überwiegend den angrenzenden Baustrukturen und soll am Ortsrand zur freien Landschaft eine aufgelockerte Bebauung ermöglichen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und liegt damit im Rahmen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Die zweigeschossige Ausweisung berücksichtigt die vorhandenen Gebäude und ermöglicht eine maßvolle Verdichtung und Entwicklung des neuen Wohngebietes. Um eine individuelle Bebauung zu ermöglichen wurde eine Flächenausweisung bestimmt.

4.2 Gestalterische Anforderungen

Mit der vorgenommenen Flächenausweisung wird ein planerischer Spielraum eingeräumt, der im Hinblick auf die gegebene Grundstückssituation erforderlich ist. Andererseits ergibt sich hieraus aber auch die Notwendigkeit, Festsetzungen zu treffen, die auf das äußere Erscheinungsbild abzielen, um eine städtebauliche Homogenität sicherstellen zu können. Die Festsetzungen berücksichtigen die in der näheren Umgebung bei Gebäuden vorhandene Material- und Farbwahl, und die Dächer sollen dem im Gebiet vorherrschenden Neigungswinkel angepasst werden. Hierdurch soll ein harmonisches Gesamtbild der neuen Wohnsiedlung entstehen. Es wird deshalb festgesetzt, dass die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden in rotem bis rotbuntem Ziegelmauerwerk auszuführen sind. Für einzelne Architekturteile können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1 und 2). Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild wird außerdem bestimmt, dass die Dächer von Wohngebäuden als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 1) und Kellerersatzräume und Garagen dem Hauptgebäude in Material und Farbgebung gestalterisch anzupassen sind (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3). Die Dachneigung wurde nach der öffentlichen Auslegung von mindestens 35 Grad auf mindestens 30 Grad festgesetzt, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

4.3 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

Zur Erschließung des neuen Wohngebiets sind noch weitere Verkehrsflächen erforderlich, die in Anpassung an den Bedarf der neu entstehenden Siedlungen anzulegen sind. Deshalb wird in § 2 Nummer 3 festgesetzt, dass für die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind. Ihre ge-

naue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können Grundstückszufahrten zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 14). Die Unterbrechungen des neu anzulegenden Gehölzstreifens entlang der Francoper Straße sollen jedoch auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.

Die für die Erschließung des neuen Wohngebiets notwendigen weiteren Verkehrsflächen erfordern zur Ableitung der anfallenden Schmutzwasser in den zu planenden Straßen die Herstellung von Sielen.

4.4 Lärmschutz

Eine 1997 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 hat ergeben, dass die im Plangebiet vorhandene Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert. Bei dem vereinfachten Berechnungsverfahren wird eine Einschätzung der Verkehrsbelastung anhand von Verkehrszählungen in Relation zum Abstand der Straße gegenüber der Bebauung vorgenommen. Zum Schutz der Wohnnutzungen vor dem Straßenverkehrslärm der Francoper Straße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aus Gründen der Stadtbildgestaltung (städtebauliche Erschließungsvarianten) sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) nicht möglich. Deshalb kann ein wirksamer Schutz gegen den Verkehrslärm nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Entsprechend ist in § 2 Nummer 4 bestimmt, dass entlang der Francoper Straße durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Damit soll den Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Erschließungsverkehr im Bereich der Francoper Straße entgegengewirkt werden. Durch diese Festsetzung, die nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung getroffen wurde, ohne dass durch diese Änderung die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

4.5 Bodenverunreinigungen

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine teilsanierte Altlastverdachtsfläche des Typs R (Militärischer Altstandort). Vor Beginn von Baumaßnahmen auf dieser Fläche ist die zuständige Dienststelle der Innenbehörde (Kampfmittelräumdienst) einzuschalten.

4.6 Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Südwesten des Flurstücks 3962 soll für eine zukünftig gewünschte Grünverbindung zwischen der neuen Wohnbaufläche und den

südlich angrenzenden Flächen vorgehalten werden, um die Fortsetzung des entlang des Siedlungsrandes verlaufenden Wanderweges zu ermöglichen. Von dem vorhandenen Weg südlich der Kleingartenanlage (außerhalb des Plangebiets) soll damit zukünftig eine Wegeverbindung zum Rehrstiege geschaffen werden, die sich langfristig über landwirtschaftliche Flächen westlich der Francoper Straße bis zum Neubaugebiet östlich des Neugrabener Dorfes fortsetzen soll. Die gesamte Grünfläche (größtenteils außerhalb des Plangebiets) ist außerdem als Fläche für vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt, da zukünftig neben der Wegeverbindung gleichzeitig ein notwendiger Graben für die Oberflächenentwässerung der südlich angrenzenden Flächen geplant ist.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.7.1 Begrünungsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Wohngebiets und zur Gestaltung eines neuen Landschaftsrandes werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Randbereich zur weiten Wiesenlandschaft des Süderelberaumes ist das Baugebiet weit sichtbar. Der Übergang zur freien Landschaft lässt sich durch die Anpflanzungen mildern. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 10 vom Hundert (v.H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. als Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 9). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Anpflanzung in absehbarer Zeit ihre Funktion übernehmen kann.

In der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern an der Südgrenze des Plangebiets ist zu beachten, dass im Bereich der südlich vorhandenen Anlagen des Wasserwerks Süderelbmarsch (außerhalb des Plangebiets - jedoch unmittelbar angrenzend) auf die Bepflanzung verzichtet werden soll. Damit Reparaturarbeiten durchführbar sind, muss für die vorhandenen Leitungen innerhalb eines 5 m breiten Schutzstreifens auf eine Anpflanzung verzichtet werden. In der Nähe der Anlagen dürfen außerdem im Hinblick auf entstehende Wurzelausbreitungen keine großkronigen Bäume gepflanzt werden.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Dieses Ziel lässt sich nur mit großkronigen Bäumen erreichen, denen die notwendigen Wachstumsbedingungen geschaffen werden. Außerdem werden Sammelstellplätze besser in die dörflich geprägte Umgebung integriert.

Für 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Festsetzung soll eine angemessene Durchgrünung des Gebietes auch in Zukunft sicherstellen, das Erscheinungsbild verbessern und das Gebiet besser in die Umgebung einfügen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische, standortgerechte 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 (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Regelung sollen Neu- und Ersatzpflanzungen dem Charakter der vorhandenen Vegetation angepasst werden und wildlebenden Tieren, wie Vögeln und Insekten, soweit wie möglich artgerechte Lebensmöglichkeiten geboten werden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein Mindestumfang vorgeschrieben, um eine positive Wirkung der Bäume, auch hinsichtlich ihrer Ausgleichsfunktion, in absehbarer Zeit zu erreichen.

Einheimische Laubbäume sind z.B.:

Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus lavaegata	Rotdorn

Außerdem sind Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6). Die Begrünung von Dachflächen schafft ökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie Insekten und Vogelarten bieten und trägt in Verbindung mit Biostrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und ihrer Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser verzögert abgeleitet und entlastet damit die der Vorflut dienenden Gewässer. Mit verhältnismäßig geringem baulichen Aufwand kann die negative ökologische Auswirkung der Bebauung gemildert werden und durch die Schaffung von begrünten, einsehbaren Dächern eine Belebung der Dachlandschaft erreicht sowie die gestalterische Einbindung verbessert werden. Es soll eine extensive Dacheingrünung mit Sedumarten, Kräutern und Gräsern, die ohne gärtnerische Pflege und Bewässerung stabile Bestände ausbilden angelegt werden. Mit diesen Maßnahmen sollen die negativen ökologischen Auswirkungen der Bebauung gemildert und zusätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere zurückgewonnen werden (vgl. Ziffer 5).

4.7.2 Baumschutz

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungsgebote von Gehölzgruppen und Sträuchern sollen die besonders gebietsprägenden Bestände von u.a. alten Eichen und Erlen sichern. Insbesondere die nördliche und südliche Umrandung des Baugebietes besteht aus alten Gehölzriegeln, die sich aus großen Einzelexemplaren und einer Vielfaltigkeit von Bäumen und Strauchschichten zusammensetzen. Der westliche Riegel wurde beim Bau des Pavillondorfes ergänzt. Alle drei Bereiche bilden neben der wichtigen ökologischen Funktion für die Pflanzen und Tierwelt, wichtige Gliederungselemente innerhalb und am Rand des Baugebietes. Gerade die Abstufung des Bestandes mit naturnahem Strauchschicht und Krautbewuchs führt zu einem besonders reichhaltigem Angebot an Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und soll erhalten bleiben. Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt übernimmt. Auf den Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei Abgang so zu ersetzen, dass der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 7). Aus dem Baumerhalt entstehende Einwirkungen wie Beschattung und Laubfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Baumbestandes hingenommen werden.

Außerhalb von Straßenverkehrsflächen und soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegen stehen, sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender und anzupflanzender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Hierdurch sollen die Baumwurzeln erhalten und damit das Überleben der Bäume ermöglicht werden.

4.7.3 Wasserschutzgebiet, Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge (Verordnung vom 17. August 1993- Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228); das festgestellte Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Ausweisung des Schutzgebiets ist zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt und ähnlichem unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

Im Wasserschutzgebiet sind Eingriffe in das Grundwasser zu minimieren. Da bei Neubauten im Plangebiet das Grundwasser hoch ansteht, sind zum Schutz des Grundwassers Kellergeschosse und Tiefgaragen sowie andere bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass weder Baukörper direkt in das Grundwasser hineinragen noch im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser freigelegt wird. Das Maß möglicher direkter Verschmutzungen mit wassergefährdenden Stoffen durch Auslaugungen in das Grundwasser hineinreichende Baukörper oder durch mögliche Einträge während der Bauphase (z.B. Öle, Schmierstoffe, Betriebsstoffe) kann so wirkungsvoll vermindert werden.

Die Oberflächenwasser sollen über geplante und vorhandene Gräben in Richtung Norden abgeleitet werden. Durch die geplante offene Ableitung der Oberflächenwasser über Gräben mit Anschluss an die bereits bestehenden Entwässerungssysteme bzw. neu herzustellende Gewässer soll verhindert werden, dass es im Plangebiet zu einem weiteren Anstau des Grundwasserspiegels kommen kann. Die mögliche Vorflut bietet das vorhandene Grabensystem im benachbarten Kleingartengebiet, dessen Wasserstand über ein Wehr an der Francoper Straße reguliert werden kann. Das Wasser wird in Richtung Norden in die Moorwettern eingeleitet. Aus diesem Grund soll eine Versickerung der Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen auf den Grundstücken nicht vorgenommen werden.

Das von Straßen, Park- und Gemeinschaftsstellplätzen gesammelte Niederschlagswasser soll gemäß den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag. von 1982) aus dem Gebiet abgeleitet werden. Das bedeutet, dass das Wasser in aufgehöhten Bereichen in gedichteten Gräben der Vorflut zuzuleiten ist. Vor Einleitung in den Vorfluter soll das Wasser über ein Absetzbecken und einen Leichtstoffabscheider vorgereinigt werden.

Auf privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze - außer Gemeinschaftsstellplatzanlagen - in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13). Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils weitgehend unversiegelter Flächen, über die das Niederschlagswasser gespeichert und durch Versickerung dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Die Herstellung mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau erhöht auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser. Außerdem wird die Filterwirksamkeit des Bodens im Wasserschutzgebiet gestärkt. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll der Eingriff in den Boden minimiert und eine möglichst hohe Versickerungsleistung erhalten werden.

Gemeinschaftsstellplätzen sind jedoch zum Schutz der Grundwasserqualität vor Verunreinigung mit Schadstoffen wasser- und luftundurchlässig zu gestalten. Diese Maßnahme ist insbesondere durch die Gebietslage im Wasserschutzgebiet und seinem ungünstigen Untergrund - mit ungenügendem Abstand zum Grundwasserspiegel - notwendig.

5. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

Die Ausweisung von zweigeschossigen Wohnungsbauten im Bereich des jetzigen Pavillondorfes, das aus niedrigen eingeschossigen Holzhäusern besteht, verursacht einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff vor allem in das Landschaftsbild am Ortsrand zur freien Landschaft, die unter Landschaftsschutz gestellt ist.

An der Francoper Straße wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die Übergangslos auf die weite, offene Wiesenlandschaft trifft. Um einen neuen Siedlungsrand zu gestalten, werden Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher getroffen.

Ein Ausgleich für die zusätzlichen Versiegelungen und Grünverlust wird durch Stärkung der Durchgrünung, Anpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und Dachbegrünung der Garagen weitgehend erzielt.

Für den Wasserhaushalt als Teilaspekt des Naturhaushaltes ergeben sich Beeinträchtigungen durch Verminderung der Versickerungsleistung aufgrund von Flächenversiegelungen und Zunahme des abfließenden Regenwassers mit Risiko des Schadstoffeintrages. Die Verwendung von sickerfähigen Bodenbelägen und die Dachbegrünung von Garagen können nur zu einem Teilausgleich beitragen. Durch Beibehaltung offener Entwässerung sollte so viel Wasser wie möglich im Gebiet und den ökologischen Kreisläufen erhalten bleiben um somit den Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern.

Nach Abwägung der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Gegebenheiten mit den Belangen des Wohnungsbaus, ist letzteren insbesondere wegen des Bedarfs an zusätzlichen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser der Vorrang eingeräumt worden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen

7.1 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Hausbruch 23/Neugraben-Fischbek 52 vom 20. Dezember 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 419) aufgehoben.

7.2 Hinweise auf Fachplanungen

Ein Teil des Flächenbedarfs für die Oberflächenentwässerung einer zukünftigen Wegeverbindung südlich des Plangebiets ist im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 3. Mai 2000 (Bundesgesetzblatt I Seiten 632,634), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 11. April 2000 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78, 259). 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 vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Gebiet ist etwa 27.500 m² groß.

Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 2170 m² und für öffentliche Grünflächen neu etwa 200 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Straßenbau, den Ausbau des Sietnetzes und durch wasserbauliche Maßnahmen.

Weitere Kosten entstehen für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche, die jedoch erst im Rahmen der Realisierung der zukünftigen Wegeverbindung südlich des Plangebiets erfolgen soll.