

# Inhaltsverzeichnis der Begründung

## zum B-Plan Hausbruch 37

1.	<b><u>Grundlagen und Verfahrensablauf</u></b> .....	Seite 2
2.	<b><u>Anlass der Planung</u></b> .....	Seite 2
3.	<b><u>Planerische Rahmenbedingungen</u></b> .....	Seite 3
	3.1 <b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	Seite 3
	3.1.1 Flächennutzungsplan	
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm	
	3.2 <b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	Seite 4
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	
	3.2.2 Landschaftsschutzgebiet	
	3.2.3 Wasserschutzgebiet	
	3.2.4 Altlastverdächtige Flächen	
	3.2.5 UVP	
	3.3 <b>Angaben zum Bestand</b> .....	Seite 5
	3.3.1 Gegenwärtige Nutzung	
	3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	
	3.3.3 Erholungsnutzung	
4.	<b><u>Umweltbericht</u></b> .....	Seite 8
5.	<b><u>Planinhalt und Abwägung</u></b> .....	Seite 8
	5.1 <b>Reines Wohngebiet</b> .....	Seite 8
	5.2 <b>Fläche für den Gemeinbedarf</b> .....	Seite 11
	5.3 <b>Fläche für den besonderen Nutzungszweck</b> .....	Seite 12
	5.4 <b>Gestalterische Anforderungen</b> .....	Seite 13
	5.5 <b>Straßenverkehrsfläche/Erschließung</b> .....	Seite 13
	5.5.1 Straßenverkehrflächen	
	5.5.2 Schmutzwassersiel/Regenwasserableitung	
	5.6 <b>Fläche für Wald</b> .....	Seite 14
	5.7 <b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> .....	Seite 15
	5.7.1 Baumschutz	
	5.7.2 Begrünungsmaßnahmen	
	5.7.3 Gewässer und Bodenschutz	
	5.7.4 Landschaftsschutzgebiet	
	5.7.5 Fläche zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs	
	5.8 <b>Lärmschutz</b> .....	Seite 20
	5.9 <b>Altlasten</b> .....	Seite 21
6.	<b><u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</u></b> .....	Seite 22
	6.1 <b>Pflanzen und Tierwelt</b> .....	Seite 22
	6.2 <b>Boden</b> .....	Seite 23
	6.3 <b>Wasserhaushalt</b> .....	Seite 23
	6.4 <b>Lokalklima</b> .....	Seite 23
	6.5 <b>Orts- und Landschaftsbild</b> .....	Seite 24
	6.6 <b>Zusammenfassung</b> .....	Seite 24
7.	<b><u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u></b> .....	Seite 25
8.	<b><u>Aufhebung bestehender Bebauungspläne</u></b> .....	Seite 25
9.	<b><u>Flächen- und Kostenangaben</u></b> .....	Seite 25
	9.1 <b>Flächenangaben</b> .....	Seite 25
	9.2 <b>Kostenangaben</b> .....	Seite 26

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Hausbruch 37**

#### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 4/99 vom 22. September 1999 (Amtl. Anz. S. 2786) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. Januar 2000 und 17. Mai 2001 (Amtl. Anz. 2000 S. 450, 2001 S. 1738) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt.

Sie konnten daher unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

#### **2. Anlass der Planung**

Durch den Bebauungsplan soll eine Neugliederung der nach bisherigem Planrecht vorgesehenen Wohnbauflächen erfolgen. Dabei soll besondere Rücksicht auf die bewegte Geländetopografie und den erhaltenswerten waldartigen Baumbestand genommen werden. Insbesondere soll eine größere zusammenhängende ökologisch hochwertige Waldfläche planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sollen zum Ausgleich für die nicht mehr zur Bebauung vorgesehenen Flächen neue Bauflächen östlich des Ehestorfer Heuweges entstehen.

Außerdem soll die Zweckbestimmung einer vorhandenen Gemeinbedarfsfläche entsprechend der bestehenden Nutzung geändert werden.

Ebenfalls soll ein bestehendes Ausflugslokal östlich Ehestorfer Heuweg gesichert werden; die entsprechende Fläche soll als Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Ausflugslokal“ festgesetzt werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner dreiundvierzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich Schanzengrund Wohnbauflächen und Wald dar. Der Ehestorfer Heuweg ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm, Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm (APRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner einundvierzigsten Änderung stellt Folgendes dar:

- Das Landschaftsprogramm stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Wald“ als Bestandteil des städtischen Naherholungsgebiets Harburger Berge/ Fischbeker Heide sowie „Gartenbezogenes Wohnen“ in Verbindung mit „Grünqualität sichern, waldartig“ dar.

Der Ehestorfer Heuweg ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

- Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden im nördlichen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) mit waldartigen Strukturen sowie im südlichen Teil für die westliche Waldfläche der Biotopentwicklungsraum „Naturnahe Laubwälder“ (8a) und für die beiden östlichen Waldflächen, im Bereich der Waldorfschule sowie östlich des Ehestorfer Heuweges, der Biotopentwicklungsraum „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen“ (8b) dargestellt.

Der Ehestorfer Heuweg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Beide Pläne beinhalten außerdem die Kennzeichnung Landschaftsschutzgebiet.

### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne:**

Der Bebauungsplan Hausbruch 2 vom 26. Oktober 1965 (HmbGVBl. S. 190) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgendes aus:

- östlich Schanzengrund eingeschossiges reines Wohngebiet, mit einer GFZ von 0,15 und einer Grundstücksgröße von mindestens 2000 m<sup>2</sup>,
- im Süden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Jugendheim der Ev. lutherischen Kirche im Hamburgischen Staate",
- östlich des Ehestorfer Heuwegs ist Landschaftsschutzgebiet und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie eine Fläche für besondere private bauliche Anlagen ( max. zweigeschossig mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 ) mit der Zweckbestimmung Ausflugslokal.
- Für das Flurstück 1491 (neu Flurstücke 6267, 6268, 4139, 4140, 6209) ist eine Erschließungsklausel festgesetzt.

#### **3.2.2 Landschaftsschutzgebiet**

Die Bereiche östlich des Ehestorfer Heuweges stehen mit Ausnahme der Wohnbaufläche unter Landschaftsschutz. Es gilt hier die Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-m), zuletzt geändert am 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 306). Siehe auch Ziffer 5.7.4..

#### **3.2.3 Wasserschutzgebiet**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch / Harburger Berge vom 17. August 1993 (HmbGVBl. S. 228). Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III.

Bei Neu- und Umbau von Straßen ist grundsätzlich die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) anzuwenden.

#### **3.2.4 Altlastverdächtige Flächen**

Innerhalb des Plangebiets sind laut Altlasthinweiskataster altlastverdächtige Flächen unterschiedlicher Qualität aufgeführt (s. Ziffer 5.9).

##### **Kampfmittelverdachtsflächen**

Im östlichen Plangebiet ist noch mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen (s. Ziffer 5.9).

### **3.2.5** Prüfung der Umweltverträglichkeit

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921), wurde berücksichtigt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde nicht durchgeführt.

### **3.3** Angaben zum Bestand

#### **3.3.1** Gegenwärtige Nutzung

Im Bereich südlich des Schanzengrundes ist auf meist sehr großen Grundstücken - bis auf zwei zweigeschossige Häuser - eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden.

Südlich an die Wohnbereiche angrenzend bis zum Ehestorfer Heuweg befinden sich noch unbebaute Grundstücke (Flurstücke 6268, 1495 und 1480), die einen umfangreichen waldartigen Baumbestand aufweisen.

Im südlichen Plangebiet (Flurstück 4227) befindet sich eine "Waldorfschule" mit verschiedenen Gebäudekomplexen und Freibereichen (Bolzplatz etc.) und z. T. ebenfalls waldartigem Baumbestand.

Westlich des Ehestorfer Heuweges parallel zur Straße befinden sich auf den Flurstücken 4139 und 4140 zwei Doppelhäuser und ein Einzelhaus.

Östlich des Ehestorfer Heuweges befindet sich das Flurstück 1746, das derzeit teilweise von der "Waldorfschule" als Parkplatz genutzt wird.

Über die Flurstücke 1740 und 1745 verlaufen Wegeverbindungen zum Staatsforst Hamburg.

Außerdem befinden sich östlich des Ehestorfer Heuweges private Flächen (Flurstücke 1741, 1742, 1743, 1744 und 1747), die z.T. Baumbestand sowie Grünbrache und Wiese aufweisen und vereinzelte Schuppen sowie die Werkstatt eines Künstlers für Holz-Skulpturen.

Im südöstlichen Teil des Flurstücks 1741 befindet sich das Ausflugslokal "Kleine Sennhütte" mit Parkplatz .

#### **3.3.2** Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in den Schwarzen Bergen bzw. den Harburger Bergen. Im Südwesten schließt es an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide an, im Osten grenzt es an den Staatsforst Hamburg.

- Topografie, Geologie, Boden

Das Plangebiet weist ein bewegtes Relief auf. Die Geländehöhen variieren zwischen 21,6 m über Normalnull (NN) Ecke August-Schlicka-Weg/Ehestorfer Heuweg und 49,9 m über NN nördlich der Rudolf-Steiner-Schule. Im westlichen Bereich des Plangebietes besteht der Boden aus Geschiebesand und gemischtkörnigen Sanden, im Bereich des Ehestorfer Heuweges aus Talsand und im östlichen Bereich aus Sand.

- Wasserhaushalt

Das Grundwasser aus dem Bereich der Geest fließt in Richtung Norden zum Elbtal. Der Gradient bzw. die Fließgeschwindigkeit ist stark morphologieabhängig. Es sind gut durchlässige untere Braunkohlesande (Unter-Miozän) vorhanden. Die Grundwasserstände sind mit 12,5 m bis 15 m über NN nicht oberflächennah und wurden in ihrem natürlichen Stand nicht verändert. Parallel zur gleichnamigen Straße verläuft der Ehestorfer Heuweggraben mit Fließrichtung nach Norden. Der Bereich westlich des Ehestorfer Heuweges weist ausgesprochen starke bewegte und für den Raum Geest typische Topografie sowie einen standortgerechten überwiegend geschlossenen Waldbestand auf.

- Pflanzen- und Tierwelt

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird von naturnahem Kiefernwald mit überwiegend dichter Baumschicht aus Kiefer, Eiche und Birke geprägt. In der Krautschicht wurden drei Rote-Liste-Arten (Hamburg) gefunden: Blaubeere als dominante Art, Besenheide und Siebenstern. Im mittleren Bereich, nördlich der Waldorfschule, fehlt weitestgehend eine Strauch- und Krautschicht aufgrund starker Nutzung durch die Schüler und aufgrund der Erschließung der Grundstücke August-Schlicka-Weg. Auf dem Steilhang zum Ehestorfer Heuweg geht der naturnahe Kiefernwald in einen Buchenwald mit vereinzelt Eichen und Kiefern über. Die Wälder des Plangebiets stellen aufgrund des Altholzbestandes und der teilweise sehr dichten Strauchschicht einen wichtigen Lebensraum für Waldvögel dar.

Sowohl entlang der Straßen und Wirtschaftswege als auch vereinzelt innerhalb der Bebauung befinden sich Baumhecken sowie ältere Hecken. Besonders zu erwähnen ist die breite Baumhecke östlich des Ehestorfer Heuweges.

Östlich anschließend an diese Baumhecke befindet sich eine artenreiche Gras- und Staudenflur mit kennzeichnenden Arten der Magerrasen. Die Fläche, die als Kompensationsfläche für die Anbauten der Waldorfschule entwickelt wurde, hat aufgrund der Artenvielfalt und dem Vorkommen von mindestens drei gefährdeten

Pflanzenarten eine besondere Bedeutung. Die gefundenen Rote-Liste-Arten sind: Natternkopf, Besenginster und Ruhrkraut. Darüber hinaus stellen arten- und blütenreiche Gras- und Staudenfluren einen wichtigen Lebensraum für Insekten dar. Südlich grenzt ein unversiegelter Parkplatz mit stellenweise lückiger Ruderalflur an diese Fläche an.

Südlich des Parkplatzes erstrecken sich vier Weiden, die für die Hobbytierhaltung (vermutlich Ponys) genutzt werden. Auf den Flächen befinden sich einige größere Kiefern und Birken sowie eine Eiche. Es findet zwar keine intensive landwirtschaftliche Nutzung statt, was durch den hohen Anteil an Unter- und Mittelgräsern und einem hohen Kräuteranteil deutlich wird, andererseits kann aufgrund der Beweidungsdichte nicht von einer extensiven Grünlandnutzung gesprochen werden. Sowohl aus floristischer als auch aus faunistischer Sicht stellen die Weiden einen letzten Rückzugsraum für Offenlandarten dar und sind daher für diese Arten von großer ökologischer Bedeutung.

Im Anschluss an die Weiden befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes das Grundstück des Gasthauses "Kleine Sennhütte". Von besonderer Wertigkeit sind die im hinteren Teil des Grundstückes befindlichen sehr alten Einzelbäume (hauptsächlich Eichen und Buchen). Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von bis zu 1m und weisen keinerlei Schädigungen auf.

Auf der westlichen Seite des Ehestorfer Heuweges wurde kürzlich eine Fläche als Bauland für Wohnbebauung hergerichtet. Der dort noch 1997 vorhandene Gehölzbestand wurde bis auf einige markante Einzelbäume in der Nordostecke der Fläche komplett entfernt.

Das Schulgelände der Waldorfschule ist weitestgehend versiegelt. Vereinzelt sind große Solitärgehölze vorhanden. Ansonsten ist das Gelände von naturnahem Kiefernwald bestanden.

#### - Lokalklima

Laut Landschaftsprogramm, Karte Klimatope, gehört der Nordteil des Gebietes als Stadtrandbebauung zu den Bereichen mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Der Ehestorfer Heuweg zählt als Durchgangsstraße zu den allgemeinen bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsräumen mit wesentlichen

Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland. Der Südbereich hingegen als Laub- und Nadelwald der Geest ist ein bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsraum, ohne oder nur mit geringen Veränderungen zur natürlichen Klimaausprägung. Er wirkt als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

- Orts- und Landschaftsbild

Der größte Teil des Plangebiets wird vom Milieu Wald geprägt. Der Komplex der Waldorfschule mit seinen großen Baukörpern liegt eingebettet in die Waldflächen. Entlang des Schanzengrundes ist die Einfamilienhausbebauung, die von Großbäumen und Gehölzgruppen strukturiert wird, ortsbildprägend.

Von deutlicher räumlicher Wirkung sind die Wiesen- und Weideflächen östlich des Ehestorfer Heuweges. In dem umgebenden Wald- und Siedlungsgebiet stellen die offenen Räume eine Bereicherung der landschaftlichen Situation dar.

Insgesamt ist das Plangebiet sehr landschaftlich geprägt und besitzt eine auffällig bewegte Topografie.

### 3.3.3 Erholungsnutzung

Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung aufgrund seiner Lage in den Harburger Bergen und im Nahbereich des Naturschutzgebiets Fischbeker Heide. Es wird von verschiedenen Spazierwegen erschlossen, die durch Verbindungen untereinander vielseitige "Routen" ermöglichen. Außerdem existieren Wegeverbindungen in die angrenzenden Schutzgebiete.

## 4. Umweltbericht

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

## 5. Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Reines Wohngebiet

Die überwiegend tiefen Grundstücke weisen eine bewegte Geländetopografie und zum Teil wertvollen Baumbestand auf. Um den vorhandenen Gebietscharakter weitestgehend zu erhalten, soll insbesondere eine unbebaute zusammenhängende bewaldete Fläche (Flurstücke 6268, 1495 und teilweise 1480) - entgegen der damaligen Planungsabsicht hier Wohnungsbau zu realisieren - als Fläche für Wald gesichert werden (s. Ausführungen Ziffer 5.6). Dafür soll teilweise östlich des



Ehestorfer Heuweges auf bisher als "Flächen für die Land- und Forstwirtschaft" ausgewiesenen Flächen die Voraussetzung für Wohnungsbau geschaffen werden.

Auf der neuen Wohnbaufläche (der westliche Teil des Flurstücks 1746) östlich Ehestorfer Heuweg soll in Anlehnung an die nördlich vorhandene Bebauungsstruktur und unter Berücksichtigung der angrenzenden Böschungsflächen des Staatsforstes Hamburg eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden, um die durchgrünte Gebietstruktur zu sichern. Im rückwärtigen Grundstücksteil sollen aufgrund des z. T. auch im Bereich der Wohnbaufläche hereinragenden Böschungsfußes nur Einzelhäuser festgesetzt werden. Um eine unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten vertretbare Bebauungsdichte im Hinblick auf das Landschaftsbild zu erreichen, sind für die neuen Bauflächen Baukörperausweisungen mit einer Bebauungstiefe von 9 m bis maximal 15 m vorgesehen. Außerdem soll im Hinblick auf die verhältnismäßig kleinen Grundstücke und die angrenzenden Böschungsflächen bzw. Baumhecken eine Beschränkung der Wohnungszahl auf nicht mehr als eine Wohnung in Wohngebäuden sowie eine maximale Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> im vorderen und 120 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Bereich festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen soll der Versiegelungsgrad beschränkt werden, der durch die überbauten Flächen und z. B. Erschließungswege und Stellplätze auf den relativ kleinen Grundstücken bestimmt wird. Im Bereich des Böschungsfußes werden außerdem Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Hiermit sollen in diesem Bereich bauliche Anlagen verhindert werden, die zu einer Verdichtung des Bodens bzw. Veränderung des Böschungsfußes führen.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes wurde das Flurstück 1480 überwiegend als Fläche für "Wald" ausgewiesen. Lediglich im nordöstlichen Bereich wurde eine eingeschossige Wohnbebauung als Einzelhaus mit einer Beschränkung der Wohnungszahl auf eine Wohnung festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund einer zwischenzeitlich eingetretenen Baugenehmigungsfiktion für ein Zweifamilienhaus auf dem Flurstück 1480 die Fläche für die Wohnbebauung entsprechend erweitert. Gleichzeitig wurde die Baugrenze analog auf eine Bautiefe von 10 m angepasst und die maximale Grundfläche auf 200 m<sup>2</sup> erhöht. Zusätzlich wurde in Anlehnung an die Baugenehmigung und aufgrund der bewegten Topografie eine Geschossfläche von maximal 310 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die nunmehr ausgewiesene

Bebauungsmöglichkeit orientiert sich in der Größenordnung an den in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäuden bzw. den dort festgesetzten überbaubaren Flächen und ist städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbar. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass die Ausweisung im Bebauungsplan Hausbruch 2 gegenüber den neuen planungsrechtlichen Vorgaben eine wesentliche größere bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglichte; womit ein erheblich größerer Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild verbunden war. Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene geänderte Ausweisung stellt gegenüber der ursprünglich vorgesehenen geringeren Überbauung nach wie vor eine Verbesserung in Bezug auf den Erhalt des Waldes und des Landschaftsbildes dar. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der Topografie ist die Erschließung der Baufläche entsprechend der Baugenehmigung über einen vorhandenen sogenannten Pfeifenstiel vom Schanzengrund möglich. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

In den bereits vorhandenen Wohnbereichen des Gebietes soll mit Rücksicht auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild sowie die Topografie so wenig wie möglich verändert werden. Südöstlich Schanzengrund und für die kürzlich entstandenen Wohngebäude westlich Ehestorfer Heuweg wurden bestandsentsprechende Baukörperausweisungen für ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf eine flexiblere Nutzung der überwiegend großen Grundstücke wurden die Bebauungstiefen erhöht, um für die Gebäude einen Entwicklungsspielraum zuzulassen. Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters und um den Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild zu minimieren wurden für die vorhandenen Wohnbauflächen Einzelhäuser mit einer Beschränkung der Wohnungszahl auf nicht mehr als zwei Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Hierdurch kann auch die Anzahl von Stellplätzen möglichst gering gehalten werden. Aufgrund einer Teilungsgenehmigung für die westlich des Ehestorfer Heuweges entstandenen Baugrundstücke mit der Auflage, die Flurstücke 4139, 4140, 6209 und 6267 westlich des Ehestorfer Heuweges zu einem Grundstück zu vereinen, wurden für diese Flächen ebenfalls Einzelhäuser festgesetzt, die zwischenzeitlich bereits realisiert wurden. Um für die Gebäude einen Entwicklungsspielraum zuzulassen, wurde die Bebauungstiefe mit 15 m ausgewiesen.

Um den durch Grün geprägten Siedlungscharakter zu erhalten, wird in Anlehnung an den Bestand für die vorhandenen Wohngebiete südöstlich Schanzengrund und für die kürzlich neu entstandenen Wohngebäude westlich Ehestorfer Heuweg eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 bis 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von

0,2 bis 0,3 ausgewiesen. Mit den Festsetzungen werden die zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft.

Aufgrund der überwiegend bewegten Topografie des Geländes (Hanglage) und der damit verbundenen Notwendigkeit eine Überdimensionierung der Baumassen zu vermeiden, wurde folgende Festsetzung getroffen:

Bei den Wohnbauflächen südlich Schanzengrund und westlich Ehestorfer Heuweg ist bei der Berechnung der Geschossfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (vgl. § 2 Nummer 2).

Die Einhaltung der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Dies resultiert daraus, dass die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke in der Regel eine erhebliche Grundstückstiefe aufweisen und die Gebäudezufahrten einen großen Anteil versiegelter Fläche ausmachen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist in Abhängigkeit von Grundstücksgröße sowie vorhandener und möglicher Bebauung in § 2 Nummer 3 folgende Festsetzung getroffen worden:

Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen kann die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 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), um bis zu 100 vom Hundert (v. H.), auf den mit „B“ bezeichneten Flächen um bis zu 150 v. H. und auf den mit „C“ bezeichneten Flächen um bis zu 200 v. H. überschritten werden.

## **5. 2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die im südlichen Bereich des Plangebiets befindliche Gemeinbedarfsfläche mit der ehemaligen Zweckbestimmung “ Jugendheim der Ev. luth. Kirche im Hamburgischen Staate “ soll im Hinblick auf die bestehende Nutzung als “Waldorfschule“ mit der neuen Zweckbestimmung “Schule (Verein zur Förderung der Waldorf Pädagogik)“ ausgewiesen werden. In Anlehnung an den Bestand werden Baukörperausweisungen mit ein- bis viergeschossigen Gebäuden festgesetzt. Aufgrund der bereits entstandenen Versiegelung durch die bestehende Bebauung und der befestigten Freiflächen des Grundstücks ist nur ein geringer Entwicklungsspielraum für die einzelnen Gebäude vorgesehen. Für den Hauptbereich wird eine Grundfläche von

5200 m<sup>2</sup> und am Ehestorfer Heuweg von 1700 m<sup>2</sup> ausgewiesen, die auch die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten beinhalten.

In Anbetracht der waldartigen Baumbestandes soll ein Teil des Grundstücks als Fläche für "Wald" ausgewiesen werden (s. Ziffer 5.6).

Der westliche Teil des Flurstücks 1746 östlich des Ehestorfer Heuweges war bisher an die "Waldorfschule" verpachtet und wurde zusätzlich als Parkplatz genutzt bzw. entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplans von 1992 als extensive Wiese von der Schule gepflegt. Für den durch die Ausweisung "reines Wohngebiet" entfallenden zusätzlichen Parkplatz der Schule besteht bei Realisierung der neuen Bebauung die Möglichkeit den sogenannten "Waldparkplatz" südlich der Schulfläche (außerhalb des Plangebietes) als Ersatzfläche zu nutzen. Durch die mittlerweile erfolgte Umgestaltung und Neugliederung des vorhandenen Waldparkplatzes werden etwa 30 Stellplätze angeboten. Bei der Umgestaltung wurde der bestehende Gehölzbestand bis auf drei Bäume mit geringer Wertigkeit berücksichtigt. Für die Nutzung des Waldparkplatzes ist eine Vereinbarung zwischen den Bedarfsträgern erfolgt. Die Folge einer künftig zweifelsfrei höheren Frequentierung des Waldparkplatzes zu Schulzeiten ist hinnehmbar, da diese Verlagerung der Stellplatznutzung eine unmittelbare Konsequenz des erreichten Walderhaltes auf den Flächen nördlich des Schulgeländes bei gleichzeitiger baulicher Inanspruchnahme des derzeit von der Schule genutzten Stellplatzes östlich des Ehestorfer Heuweges ist. Somit stellt die Stellplatzverlagerung einen wichtigen Baustein dar, der für den Erhalt dieser wertvollen Waldfläche notwendig war.

### **5.3 Fläche für den besonderen Nutzungszweck**

Dem bisherigen Planrecht entsprechend wird östlich des Ehestorfer Heuweges für das bestehende zweigeschossige Ausflugslokal eine Fläche mit dem Nutzungszweck „Ausflugslokal“ festgesetzt. Als Entwicklungsspielraum wurde eine Bebauungstiefe von 28 m und eine Grundfläche von 1800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beinhaltet auch die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten. Die Fläche für den besonderen Nutzungszweck wurde im Hinblick auf die neu festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten des Lokals (außerhalb der Baugrenze) zur Sicherung der notwendigen Flächen für Besucherparkplätze nach Norden entsprechend ausgedehnt. Der Anlieferungsbereich des Lokals im Osten wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Waldfläche bestandsentsprechend festgesetzt.

#### **5.4 Gestalterische Anforderungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben sich unterschiedliche Bauweisen mit verschiedenen Dachformen, Dachneigungen oder verwendeten Baumaterialien entwickelt. Für die bestehenden Wohngebiete wird deshalb auf Gestaltungsfestsetzungen verzichtet. Für die neuen Bauflächen östlich Ehestorfer Heuweg sollen jedoch gestalterische Anforderungen an die Fassaden gestellt werden, um im Eingangsbereich von Niedersachsen nach Hamburg einen in sich abgerundeten Siedlungsbereich und ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Es wird deshalb festgesetzt, dass für die Neubebauung östlich des Ehestorfer Heuweges bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine, bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind. Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen (vgl. § 2 Nummer 1).

#### **5.5 Straßenverkehrsfläche/Erschließung**

##### **5.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die Straßen Ehestorfer Heuweg und Schanzengrund erschlossen. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Erschließungsstraßen entsprechend der Ausweisung des bisherigen Planrechts zu übernehmen. Der Ehestorfer Heuweg ist als Durchgangsstraße ausgebaut.

Die Straße Schanzengrund wurde bisher noch nicht endgültig ausgebaut. Der endgültige Ausbau der Straße als Anliegerstraße soll im Bereich des Plangebiets entsprechend der Ausweisung des bestehenden Bebauungsplans Hausbruch 2 erfolgen.

Die Erschließung des rückwärtigen Teils auf dem Flurstück 4227 der Gemarkung Neugraben (Schulfläche) ist im Bereich der ausgewiesenen Waldfläche nur über die vorhandene Zufahrt vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 4). Hiermit sollen weitere Versiegelungen der Waldfläche verhindert werden und gleichzeitig ist eine Belegenheit der Fläche gesichert.

Für die neuen Wohngebiete östlich des Ehestorfer Heuweges sind Grundstückszufahrten im Bereich der erhaltenswerten Baumhecke erforderlich. Zur Sicherung des Baumbestandes sollen deshalb die Unterbrechungen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Es wird festgesetzt, dass östlich des Ehestorfer Heuweges im Bereich der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie am Schanzengrund auf dem Flurstück 6207 notwendige Grundstückszufahrten zugelassen sind (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Um die Anzahl der Grundstückszufahrten zu begrenzen und somit auch eine unnötige Versiegelung

des Bodens zu verhindern, sollen die Erschließungen über sogenannte Pfeifenstiele erfolgen und die Unterbrechungen der Baumhecke dabei auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Es wird deshalb außerdem festgesetzt, dass zur Erschließung der Grundstücke am Ehestorfer Heuweg gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen sind (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2).

Der sich teilweise auf der Schulfläche befindliche Gehweg sowie ein Graben entlang des Ehestorfer Heuweges werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

### **5.5.2 Schmutzwassersiel/Regenwasserableitung**

Im Ehestorfer Heuweg sind Schmutzwassersiele (S-Siel) vorhanden. In der Straße Schanzengrund sind bis zum Haus Nummer 32 S-Siele vorhanden. In einem Teilbereich am Ende der Straße Schanzengrund befindet sich derzeit kein S-Siel.

Das fehlende Teilstück des S-Siels soll im Rahmen der endgültigen Fertigstellung der Straße hergestellt werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

Im Plangebiet sind keine Regenwassersiele vorhanden. Das durch zusätzliche Bebauung anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden (s. Ausführungen Ziffer 5.7.3).

### **5.6 Fläche für Wald**

Das Plangebiet weist umfangreichen ökologisch wertvollen Waldbestand auf, der durch Kiefern, Eichen, Buchen und Birken geprägt wird. Zur Sicherung dieses waldartigen Gebietscharakters und aufgrund von diesen vom Wald ausgehenden positiven Wirkungen wird westlich Ehestorfer Heuweg (Flurstücke 1495, 6209, 6267, 6268 und Teile der Flurstücke 1480, 4139, 4140 und 4227) Fläche für "Wald" festgesetzt.

Östlich des Ehestorfer Heuweges soll der Randbereich des Hamburger Staatsforstes (Flurstück 1747 und Teile des Flurstücks 1746) sowie der südlich angrenzende Bereich zwischen dem Ausflugslokal und dem neuen Wohngebiet, der durch Baumbestand und auch teilweise beweidete Flächen geprägt wird (Flurstücke 1742, 1743, 1744, 1745 sowie Teile des Flurstücks 1741), als Fläche für "Wald" festgesetzt werden. Diese gesamte Waldfläche östlich Ehestorfer Heuweg befindet sich gemäß der Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das Flurstück 1747 weist

dabei in der westlichen Hälfte (bis auf der Höhe einer vorhandenen Garage) in seinem südlichen Teil sowie in der östlichen Hälfte einen überwiegend standortgerechten und vitalen Laubgehölzbestand auf. Der Gehölzbestand bildet zusammen mit dem an der nördlichen Grenze des Flurstücks 1746 befindlichen Gehölzbestand zum einen eine gliedernde Funktion zwischen der bestehenden und der zukünftigen Bebauung und zum anderen aufgrund der geschlossenen linearen Ausbildung eine verknüpfende Funktion zwischen dem zusammenhängenden Waldbestand im Osten und den Gehölzstrukturen im Westen. Aus diesem Grunde wurde die Fläche als Wald ausgewiesen. Eine auf dem Flurstück 1747 vorhandene Zufahrt und eine Garage können bestehen bleiben und für eine spätere rückwärtige Bebauung des Flurstücks 1749 (außerhalb des Plangebiets) genutzt werden. Die Freiflächen bzw. Wiesen sowie eine Künstlerwerkstatt eines Holzschnitzers einschließlich Holzlagerflächen (Flurstück 1741) - sollen ebenfalls als Fläche für "Wald" ausgewiesen werden; die Künstlerwerkstatt hat Bestandsschutz.

## **5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.7.1 Baumschutz**

Im Bereich des Bebauungsplans 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). Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Bestandserhaltung vorhandener, besonders prägnanter Baumbestände durch folgende Schutz- und Vorsorgemaßnahmen vor:

Auf den z.T. sehr großen Wohngrundstücken des Schanzengrundes sind sowohl für Einzelbäume als auch für flächige Gehölzbestände Erhaltungsgebote festgesetzt worden. Hiermit sollen sowohl ökologisch wirksame Verknüpfungen zu den südlich und östlich angrenzenden Waldbereichen als auch die Gliederungen zwischen den einzelnen Grundstücken wirkungsvoll gesichert werden. Zur Vorgabe einer solchen gliedernden Gehölzstruktur sind auch im Bereich Ehestorfer Heuweg für prägnante Einzelbäume Erhaltungsgebote festgesetzt worden.

Bei den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern östlich und parallel des Ehestorfer Heuweges handelt es sich um eine dichte, 15 m breite Baumhecke, die der landschaftlichen Einbindung der Neubebauung dient und als Verbindungsbiotop von ökologischem Wert ist.

Nördlich des Ausflugslokals befinden sich außer auf den Grünlandflächen mit der Ausweisung „Wald“ im Bereich der ausgewiesenen „Fläche für den besonderen Nutzungszweck“ landschaftsbildprägende Einzelbäume, die erhalten werden sollen.

Östlich des Lokals sind im Übergangsbereich zwischen den Lager- und Stellplatzflächen und dem Wald einige sehr alte, landschaftsbildprägende Einzelbäume vorhanden. Insbesondere soll eine Buche mit einem Stammumfang von ca. 2,60 m und eine Eiche mit einem Stammumfang von ca. 2,00 m gesichert werden. Ebenfalls soll nördlich des Lokals ein erhaltenswerter Bergahorn mit einem Stammumfang von ca. 1,30 m gesichert werden, der bei einer Erweiterung der bestehenden Parkplatzfläche entsprechend berücksichtigt werden muss.

Auch das Erhaltungsgebot von Einzelbäumen, Sträuchern und Baumgruppen im Bereich der Waldorfschule sowie im Bereich der Wohnbauflächen dient dem Schutz des Landschaftsbildes und der ökologischen Sicherung.

Um die vorhandene, durch Gehölzbestand gegebene landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten der Waldorfschule dauerhaft sichern zu können, sind flächige Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher im Bereich der Turnhalle, im Südosten und im Südwesten des Schulgrundstückes festgesetzt. Diese so gesicherten Gehölzbestände sollen überdies Verknüpfungen zu den angrenzenden Waldbereichen aufrecht erhalten.

Für die zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleibt; je angefangene 25 cm Stammumfang ist ein neuer Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Mit dieser Regelung wird ermöglicht, den durch das Absterben eines Baumes entstehenden Verlust gleichwertig ersetzen zu können. Ziel ist es, den in größeren Bereichen noch vorhandenen waldartigen Charakter aufrecht zu erhalten und zu entwickeln.

Der mit zunehmender Größe wachsenden ökologischen und landschaftsästhetischen Bedeutung von Bäumen wird dadurch Rechnung getragen, dass bei Verlust das reduzierte Grünvolumen durch die Pflanzung mehrerer junger Bäume ausgeglichen wird.

Da einige Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Kronendurchmesser von bis zu 25 m aufweisen, ist die Pflanzung mehrerer Gehölze auf der "freigewordenen" Fläche durchaus sinnvoll. Im übrigen besteht die Möglichkeit, einen Teil der neu zu pflanzenden Bäume in anderen Bereichen des jeweiligen Grundstücks unterzubringen.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Geländeänderungen u.a. werden durch die Festsetzungen nicht generell, sondern nur im Kronenbereich zu erhaltender Bäume ausgeschlossen, da in dieser Zone die



wichtigen baumverankernden und im Bereich der Kronentraufe die baumversorgenden Wurzeln auftreten. Auf diese Weise können Wurzelbeschädigungen und Stammschäden der wertvollen Gehölzbestände verhindert werden.

### 5.7.2 Begrünungsmaßnahmen

Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Vorgabe kann eine optimale Entwicklung der zu verwendenden Gehölze gewährleistet werden. Durch das Freihalten einer Pflanzfläche in einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> bleibt der Boden offenporig und damit leicht durchwurzelbar. Der Boden nimmt darüber hinaus das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes auf. Die Mindestanforderungen hinsichtlich des Stammumfangs ermöglichen, orts- und landschaftsbildwirksame Strukturen in kurzer Zeit herzustellen. Die Verwendung kräftiger Pflanzen trägt zu einer möglichst raschen Überwindung des Baustellencharakters und damit zum Erreichen einer möglichst frühzeitigen, hohen Freiraumqualität bei.

Die potentiell natürliche Vegetation weist die Geestbereiche des Plangebiets als Standorte des Trauben- bzw. Stieleichen-Birkenwaldes aus. Der auch standortgerechte Kiefernbestand soll durch die Neuanpflanzung von Laubgehölzen mittel- bis langfristig in den sich hier natürlicherweise einstellenden Laubwald entwickelt werden. Die Festsetzung dient der Vermehrung der anthropogen zurückgedrängten Laubgehölzbestände. Die Verwendung derartiger heimischer Gehölzarten bietet der hier vorkommenden Tierwelt weitaus vielfältigere Lebensraumfunktionen z.B. als „Nahrungsproduzent“ oder als Orte der Jungenaufzucht als dies exotische Zierpflanzen könnten. Da solche „hineingeholten“ Pflanzen sich nicht zusammen mit der für einen bestimmten Lebensraum typischen Pflanzengesellschaft entwickelt haben, sind sie auch von geringerer Bedeutung für die an diesen Lebensraum angepasste Tierwelt. Darüber hinaus bietet die Verwendung standortgerechter Gehölze eine aufwandsarme Pflege und einen dauerhaften Erhalt, da diese Gehölze an die jeweiligen Boden- und Bodenwasserverhältnisse angepasst sind.

Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10).

Positive Effekte einer Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind:

- Verzögerung des Wasserabflusses, Reduzierung der abflusswirksamen Regenmengen;
- Staub- und Schadstoffauskämmung durch die im Zusammenhang mit der Vegetation bedingte Rauigkeit der Dachausbildung;
- Sauerstoffproduktion bei gleichzeitiger Kohlendioxydumwandlung im Rahmen des Photosyntheseprozesses;
- Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte durch Wasserspeicherung und so ermöglichte Verdunstung von Niederschlagswasser;
- Teillebensräume vor allem für die Insektenfauna.

Pergolen und Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11). Die festgesetzte Berankung von Pergolen und Carports dient der verbesserten optischen Einbindung dieser Anlagen. Durch das Einbringen von Vegetation werden die harten technischen Konturen „aufgeweicht“. Insbesondere für Insekten können Schling- und Kletterpflanzen zusätzlich Lebensraumfunktionen übernehmen.

### **5.7.3 Gewässer- und Bodenschutz**

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (vgl. § 2 Nummer 12). Die Versickerung über belebte Bodenzonen sorgt für eine Vorreinigung des Dachflächenwassers vor dem Versickern in das Grundwasser. In der Vegetation bzw. in dem Substrat der belebten Bodenzone werden die vorher auf den Dachflächen trocken deponierten Stäube und die ihnen anhaftenden Schadstoffe teilweise ausgefiltert.

Auf den privaten Grundstücken sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13). Bei Fahr- und Gehwegen und Kfz-Stell-/Parkplätzen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder Mulden mit belebter Bodenzone versickert werden. Ein wasser- und luftdurchlässiger

Wegeaufbau ermöglicht eine flächenhafte Versickerung im Gegensatz zu einer Ableitung und punktuellen Versickerung an anderer Stelle.

Die beiden Festsetzungen dienen einer verbleibenden Grundwasseranreicherung bei gleichzeitiger Gewährung eines ausreichenden Grundwasserschutzes. Die festgesetzte, herzustellende Durchlässigkeit befestigter Flächen sorgt dafür, dass durch die verbleibende Versickerungsfähigkeit ein weitaus größerer Anteil des anfallenden Niederschlagswassers pflanzenverfügbar bleibt. Der über einen langen Zeitraum eingestellte Bodenwasserhaushalt wird dann auch bei Neubebauung nicht so starken Schwankungen ausgesetzt.

Diese Maßnahmen zur Förderung einer möglichst umfassenden Regenwasserversickerung sorgen in der Summe für eine Entlastung der Sielkapazitäten und der Vorfluter. Bei konsequenter Umsetzung – auch in weiteren Gebieten – können so Hochwasserspitzen bei starken Niederschlägen wirkungsvoll abgeschwächt werden.

Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung (s. Ziffer 3.2.3) können sich Verbote, Nutzungseinschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

#### **5.7.4** Landschaftsschutzgebiet

Der überwiegende Bereich östlich des Ehestorfer Heuweges liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Das im Südosten des Plangebietes festgesetzte Ausflugslokal stellt eine Übernahme aus dem bisherigen Planrecht dar. Das realisierte Ausflugslokal einschließlich der Stellplatzflächen bleibt Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Das Lokal stellt in diesem Bereich eine konzentrierende Funktion der Naherholung und einen der Ausgangspunkte für die Öffentlichkeit dar, die sich in den angrenzenden Waldbereichen erholen will. An den nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen weist das Grundstück des Ausflugslokals landschaftsbildprägende Gehölzbestände auf, die die intensivere Nutzung der Naherholung gegenüber den angrenzenden, empfindlicheren Bereichen wirkungsvoll abpuffert. Die „konzentrierende“ Wirkung für die Naherholung sowie die vorhandenen Ausprägungen der randlichen Grundstücksbereiche lassen die Festsetzung eines Ausflugslokals innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes weiterhin zu.

#### **5.7.5** Fläche zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Die mit dem Bebauungsplan zulässige Bebauung auf dem Flurstück 1746 ermöglicht die teilweise Überbauung des dortigen Trockenrasens. Dies stellt nicht nur einen Eingriff in bisher unversiegelte Flächen dar, sondern führt auch zur weitgehenden

Inanspruchnahme eines nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193) und § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281) gesetzlich geschützten Biotops. Um einen Ausgleich im Sinne des § 1a Baugesetzbuch sowie des § 28 Absatz 3 Hamburgisches Naturschutzgesetz sicherzustellen, wird in § 2 Nummer 14 Folgendes festgesetzt:

Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem Flurstück 1746 der Gemarkung Neugraben die in der Anlage zur Begründung dargestellte Teilfläche des Flurstücks 21 der Gemarkung Vahrendorf-Forst zugeordnet.

Auf ca. 1.900 m<sup>2</sup> dieser trockenen, süd-ost-exponierten Hangfläche an der Bundesbahnauffahrt Heimfeld werden die auflaufenden Kiefern und Birken entfernt, um die im Ansatz vorhandene Entwicklung eines Trockenrasens zu intensivieren und eine weitergehende Bewaldung des Offenland-Biotops zu verhindern. Die Maßnahme ist je nach Bedarf im Abstand von fünf bis acht Jahren zu wiederholen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

## **5.8** Lärmschutz

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor dem Straßenverkehrslärm der Straße Ehestorfer Heuweg sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Anhand von Verkehrszählungen 1997 wurde festgestellt, dass derzeit täglich ca. 9000 Kraftfahrzeuge mit einem Lastkraftwagenanteil von 5 % die Straße befahren. Eine neuere Verkehrszählung aus dem Jahr 2001 ergab ähnliche Werte. Ein wirksamer Schutz gegen den Verkehrslärm soll durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Aus städtebaulichen, stadtbildgestalterischen und erschließungstechnischen Gründen scheidet sowohl eine Veränderung der Trassierung des Verkehrsweges als auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes - etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden - aus. Entsprechend ist bestimmt, dass in den Wohngebieten westlich und östlich des Ehestorfer Heuweges durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind (vgl. § 2 Nummer 6). 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 des Ehestorfer Heuweges entgegengewirkt werden. Durch diese Festsetzung, wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 14. Mai 2002

(HmbGVBl. S. 76), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991( Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

## 5.9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf folgenden Grundstücken verschiedene Altlastverdachtsflächen bekannt:

- Flurstücke 4139 tlw., 4140 tlw., 6268 tlw., 4227 tlw.:

Auf der Altlastverdachtsfläche 5824-006/00 kam es zu Verfüllungen unbekannter Zusammensetzung. Bei Bodenuntersuchungen traten vereinzelt Überschreitungen der Hamburger Sanierungswerte für die Parameter Kohlenwasserstoffe, PAK's (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Benzo(a)pyren auf. Es handelt sich hier um Oberbodenproben, zwei Proben vom Parkplatz und eine direkt neben dem Parkplatz vom Waldgrundstück. Mit erhöhten Entsorgungskosten für Bodenaushub ist zu rechnen.

- Flurstück 1746 tlw.:

Bei der Altlastverdachtsfläche 5826-020/02 handelt es sich wahrscheinlich um eine Sandentnahmestelle. Anzeichen für Verfüllungen wurden nicht festgestellt, können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

- Fläche östlich der Straße Ehestorfer Heuweg:

Bei der Altlastverdachtsfläche 5826-020/01 handelt es sich um einen mehrere Kilometer langen Panzergraben, dessen Verlauf nicht überall genau rekonstruiert ist. Kampfmittelablagerungen sind möglich.

Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung des Grundstücks notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Auf eine Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen im Planbild wurde verzichtet, da die vorliegenden Erkenntnisse über Bodenbelastungen (insbesondere der Verdachtsfläche 5824-006/00, Flurstück 4139 tlw., 4140 tlw., 4227 tlw.) keine erheblichen flächendeckenden, sondern nur punktuelle Verunreinigungen darstellen. Den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplansgebietes, einschließlich einer Wohnbebauung, steht aus Sicht der Bodenbelange nichts entgegen.

## **6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes östlich des Ehestorfer Heuweges wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz ermöglicht. Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen (Freistellung einer teilweise mit Gehölzen bewachsenen, trockenen Hangfläche) teilweise ausgeglichen. Neben der Eingriffskompensation im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch, soll an dieser Stelle der betroffene, nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz geschützte Biotoptyp Trockenrasen wiederhergestellt werden.

Darüber hinaus wurden Minderungsmaßnahmen festgesetzt, die nachfolgend näher beschrieben werden.

### **6.1 Pflanzen und Tierwelt**

Mit der langfristigen Sicherung des naturnahen Kiefernwaldes westlich des Ehestorfer Heuweges wird im Vergleich zum alten Planrecht eine erhebliche Verbesserung für die Pflanzen- und Tierwelt erreicht. Der Wald kann vor weiterer Zerstückelung durch Bebauung geschützt werden.

Aufgrund der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten östlich des Ehestorfer Heuweges gehen die höherwertige, halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte und die als Parkplatz dienende geringwertige Grandfläche verloren. Der Verlust der halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte auf dem Flurstück 1746 ist als erheblich zu bewerten. Überdies bedeutet die Überbauung und sonstige Inanspruchnahme (Gartennutzung) des Trockenrasenlebensraumes die Beseitigung eines nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz geschützten Biotops.

Durch die festgesetzten Erhaltungsgebote für Einzelbäume und für flächige Gehölzbestände und die vorgenommenen Baukörperausweisungen östlich des Ehestorfer Heuweges werden vermeidbare und damit nicht notwendige Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt im planerischen Vorwege weitestgehend ausgeschlossen.

Die vorgesehenen Begrünungen für die Dachflächen von Nebenanlagen und für Pergolen und Carports wirken den durch diese Baulichkeiten verursachten Beeinträchtigungen entgegen. Insbesondere für die Insektenwelt können die

genannten Begrünungen einen Teilausgleich der verlorengehenden Lebensraumfunktionen darstellen.

## **6.2 Boden**

Mit der langfristigen Sicherung des Waldes in einer Größe von ca. 3,5 ha wird auch eine erhebliche Verbesserung für den Boden erreicht, da dort weitere umfangreiche Versiegelungen durch zusätzliche Bebauung und Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge nicht mehr zulässig sind.

Die Neubebauung am Ehestorfer Heuweg einschließlich der Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und anderer befestigter Flächen führt demgegenüber zum Verlust von Bodenfunktionen in erheblichem Maß. Die mit den Baumaßnahmen einhergehenden Abgrabungen und Verdichtungen sowie das Einbringen von standortfremden Materialien verursachen Beeinträchtigungen.

Der Eingriff in den Boden wird durch die vorgesehene Begrünung der Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen und durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wege- und Stellplatzflächen minimiert.

## **6.3 Wasserhaushalt**

Mit dem Erhalt der Bodenfunktionen durch die Ausweisung der Waldflächen wird auch einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes begegnet.

Auf insgesamt 3,5 ha bleibt der natürliche Wasserhaushalt ungestört. Beeinträchtigungen durch bauliche Inanspruchnahme werden so ausgeschlossen.

Im Bereich der Neubebauung am Ehestorfer Heuweg führt die Versiegelung zum Entzug von belebtem, versickerungsfähigem Boden.

Durch Festsetzungen zur Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken und zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wege- und Stellplatzflächen können Eingriffe in den Wasserhaushalt weitergehend minimiert werden.

## **6.4 Lokalklima**

Durch die Sicherung der Waldflächen bleiben die positiven Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet erhalten.

Die durch die zusätzliche Bebauung und versiegelten Flächen bedingten geringfügigen Aufheizeffekte werden durch die Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen und durch die Berankung von Pergolen und Carports abgemindert werden. Durch die damit einhergehende Schaffung von Grünvolumen und offenen

Vegetationsflächen kann anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und direkt oder über die Pflanzen verdunstet werden.

Die Festsetzung umfangreicher Erhaltungsgebote für Bäume und flächige Gehölzbestände einschließlich entsprechender Ersatzpflanzverpflichtungen auf den Bauflächen sollen dieses für das Kleinklima so wichtige Grünvolumen langfristig sichern. Erhaltungsgebote und gezielte Baukörperausweisungen stellen wirkungsvolle Maßnahmen zur Vermeidung nicht notwendiger Beeinträchtigungen dar.

Für das Lokalklima verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## **6.5** Orts- und Landschaftsbild

Westlich des Ehestorfer Heuweges bleibt das waldgeprägte Landschaftsbild durch die Ausweisungen des Bebauungsplans erhalten. Einer nachteiligen Veränderung durch fortschreitende Zersiedelung der Landschaft kann vorgebeugt werden.

Die Bebauung am Ehestorfer Heuweg führt allerdings zu einem Eingriff in das Landschaftsbild. Der offene, landschaftlich geprägte Raum wird durch das Milieu Einzelhausbebauung mit Gärten ersetzt. Die von Gehölzen gerahmte Wiesenfläche ist Teil des offenen Landschaftsraums, der auch vom Parkplatz und den Weiden bei dem Ausflugslokal gebildet wird. Mit der Bebauung verschiebt sich der Siedlungskern weiter in die Harburger Berge hinein.

Durch den festgesetzten Erhalt der Baumhecke entlang des Ehestorfer Heuweges, die Sicherung des Waldbestandes im östlichen Teil des Grundstücks und die gewählte Baukörperausweisung werden vermeidbare und damit nicht notwendige Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Nebenanlagen und zur Begrünung von Pergolen und Stützen von Carports minimieren den Eingriff.

## **6.6** Zusammenfassung

Der Bebauungsplan verfolgt weitestgehend das Ziel, schwerwiegende Eingriffe zu vermeiden: Im Gegensatz zum bisherigen Planrecht des Bebauungsplans Hausbruch 2, der westlich des Ehestorfer Heuweges flächendeckend reines Wohngebiet vorsah, wird der Bestand der Waldflächen (insgesamt rd. 3,5 ha) langfristig sichergestellt und eine weitere Zersiedelung ausgeschlossen. Die weitreichenden Funktionen des Waldbestandes für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild, Pflanzen- und Tierwelt bleiben aufgrund des neuen Planrechts erhalten.



Die demgegenüber kleinflächige Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes entlang des Ehestorfer Heuweges ist mit wesentlich geringeren Eingriffen verbunden. Die damit einhergehende Überbauung einer 1.900 m<sup>2</sup> großen Trockenrasenfläche wird durch Wiederherstellung des gleichen Biotoptyps an anderer Stelle (s. Ausführungen Ziffer 5.7.5) teilweise kompensiert.

Vor dem Hintergrund der genannten planungsrechtlichen Verbesserung für Natur und Landschaft insgesamt, der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie Erhalt wertvoller Gehölzbestände einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung, Versickerungsgebot für anfallendes Niederschlagswasser sowie zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge und Begrünung von Nebenanlagen sind die verbleibenden Beeinträchtigungen für die Faktoren Boden und Landschaftsbild als nicht erheblich zu bewerten und sind somit vertretbar.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Hausbruch 2 vom 26. Oktober 1965 (HmbGVBl. S. 190) aufgehoben.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben:**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 103.220 m<sup>2</sup> .

Hiervon werden für Straßen etwa 5.080 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 480 m<sup>2</sup>), für Waldflächen etwa 53.260 m<sup>2</sup> (neu 40.050 m<sup>2</sup>) benötigt.

Außerdem wurde außerhalb des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche von ca. 1900 m<sup>2</sup> bestimmt (s. Ziffer 5.7.5).

**9.2** Kostenangaben:

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese sind unbebaut. Außerdem entstehen Kosten durch den Straßenausbau Schanzengrund und den daraus resultierenden Bau von Schmutzwassersielen. Weitere Kosten entstehen für die Herrichtung der Waldflächen und der Ausgleichsfläche.

## ANHANG: Pflanzenliste

### Einheimische Gehölzarten

#### Großkronige Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Pinus sylvestris	-	Kiefer
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

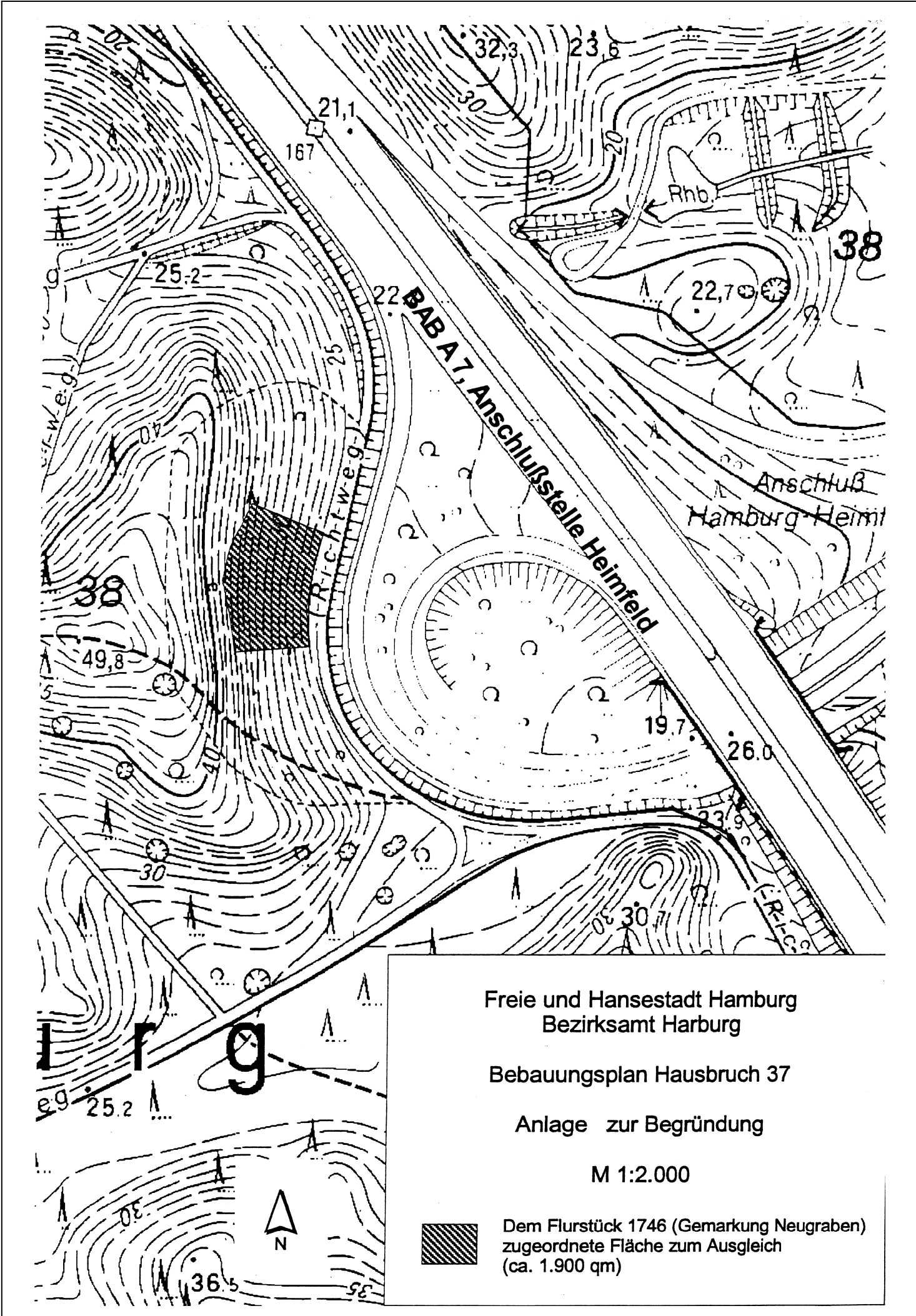
#### Mittel -und kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

#### Sträucher:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	-	Ginster
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ilex aquifolium	-	Ilex
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Holunder

**Hinweis:** Ginster, Pfaffenhütchen, Ilex und Liguster sind Gehölzarten, deren Blätter, Blüten oder Früchte Giftstoffe enthalten.



Freie und Hansestadt Hamburg  
 Bezirksamt Harburg

Bebauungsplan Hausbruch 37

Anlage zur Begründung

M 1:2.000



Dem Flurstück 1746 (Gemarkung Neugraben)  
 zugeordnete Fläche zum Ausgleich  
 (ca. 1.900 qm)