

**Begründung  
zum Bebauungsplan Hausbruch 38**

Vom 13. Dez. 2002

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. <u>Grundlage und Verfahrensablauf</u> .....	1
2. <u>Anlass der Planung</u> .....	1
3. <u>Planerische Rahmenbedingungen</u> .....	1
3.1 <u>Rechtlich beachtliche Tatbestände</u> .....	1
3.1.1 Flächennutzungsplan	
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	
3.2 <u>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</u> .....	2
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	
3.2.2 Naturschutzgebiet	
3.2.3 Wasserschutzgebiet	
3.2.4 Altlastverdächtige Flächen	
3.2.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	
3.3 <u>Angaben zum Bestand</u> .....	3
3.3.1 Gegenwärtige Nutzung	
3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	
- Topografie, Geologie, Boden	
- Wasserhaushalt	
- Pflanzen- und Tierwelt	
- Lokalklima	
- Orts- und Landschaftsbild	
3.3.3 Erholungsnutzung	
4. <u>Umweltbericht</u> .....	6
5. <u>Planinhalt und Abwägung</u> .....	6
5.1 <u>Reines Wohngebiet</u> .....	6
5.2 <u>Gestalterische Anforderungen</u> .....	11
5.3 <u>Straßenverkehrsflächen / Erschließung</u> .....	12
5.3.1 Straßenverkehrsflächen	
5.3.2 Schmutzwassersiel / Regenwasserableitung	
5.4 <u>Erhaltungsbereich</u> .....	13
5.5 <u>Fläche für Wald</u> .....	14

	<b>5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</b>	<b>14</b>
	5.6.1 Baumschutz	
	5.6.2 Begrünungsmaßnahmen	
	5.6.3 Gewässer- und Bodenschutz	
	5.6.4 Naturschutzgebiet	
	<b>5.7 Bodenverunreinigungen.....</b>	<b>19</b>
	<b>5.8 Wasserschutzgebiet.....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b><u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....</u></b>	<b>20</b>
	6.1 Pflanzen und Tierwelt.....	20
	6.2 Boden .....	20
	6.3 Wasserhaushalt.....	20
	6.4 Lokalklima.....	20
	6.5 Orts- und Landschaftsbild.....	21
<b>7.</b>	<b><u>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</u></b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b><u>Aufhebung bestehender Bebauungspläne.....</u></b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b><u>Flächen- und Kostenangaben.....</u></b>	<b>21</b>
	9.1 Flächenangaben	
	9.2 Kostenangaben	
<b>Anhang</b>	<b>Pflanzenliste.....</b>	<b>22</b>

## **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-, naturschutz- und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 5/99 vom 7. Dezember 1999 mit den Ergänzungen vom 8. Mai 2000 und 2. Mai 2001 (Amtl. Anz. 1999 S. 3564, 2000 S. 1578, 2001 S.1619) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. Januar 2000, 17. Mai 2001 und 23. Mai 2002 (Amtl. Anz. 2000 S. 450, 2001 S. 1739 und 2002 S. 2129) stattgefunden.

## **2. Anlass der Planung**

Durch den Bebauungsplan soll eine Neugliederung der im bisherigen Planrecht festgesetzten Wohnbauflächen erfolgen. Dabei soll besondere Rücksicht auf die bewegte Geländetopografie und den erhaltenswerten waldartigen Baumbestand genommen werden. Insbesondere soll eine größere zusammenhängende Waldfläche im westlichen Teil des Plangebiets planungsrechtlich gesichert werden.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner fünfundvierzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Wald dar.

### 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 dreiundvierzigsten Änderung stellt Folgendes dar:

- Das Landschaftsprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Grünqualität sichern, waldartig“ sowie „Wald“ dar.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ (11a) mit waldartigen Strukturen sowie für den südwestlichen Teil des Plangebiets der Biotopentwicklungsraum „naturnahe Laubwälder“ (8a) 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 reines Wohngebiet, eingeschossig mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,15 und einer Grundstücksgröße von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> aus. Für die Flurstücke 1468, 1469, 4298 und 6182 ist eine Erschließungsklausel festgesetzt.

### 3.2.2 Naturschutzgebiet

Ein geringer Flächenanteil des Plangebiets im Bereich der Wendekehre der Straße Schanzengrund steht gemäß Verordnung über das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide vom 19. Mai 1992 (HmbGVBl. S. 101) unter Naturschutz.

### 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**

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen des Bodenzustandsverzeichnisses der Behörde für Umwelt und Gesundheit ( s. Ziffer 5.7). Beide Flächen sind keine Altlastverdachtsflächen mehr und werden als erledigt geführt

### **3.2.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3 b bis 3 f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Gegenwärtige Nutzung**

Im gesamten Plangebiet befinden sich ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser. Am Bredenbergsweg und der Altwiedenthaler Höhe liegen noch unbebaute Grundstücke, die umfangreichen Baumbestand aufweisen.

Am Schanzengrund 28 befindet sich eine erhaltenswerte Villa aus dem Jahr 1907.

Der Bereich des Plangebiets weist eine ausgesprochen stark bewegte und für den Raum der Geest typische Topografie sowie einen standortgerechten überwiegend geschlossenen Waldbestand auf. Das Gelände steigt hierbei im Südosten von 30 m über Normalnull (NN) auf 50 m über NN, fällt dann wieder im zentralen Bereich auf 30 m über NN ab, um dann im Bereich Altwiedenthaler Höhe erneut auf 45 m über NN anzusteigen.

### **3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Geest in den Schwarzen Bergen bzw. den Harburger Bergen. Im Südwesten schließt es an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide an.

- Topografie, Geologie, Boden

Das Plangebiet weist ein bewegtes Relief auf. Im Bereich des aufgegebenen Erwerbsgartenbaus im Nordosten ist ein relativ kleinteiliges Relief vorhanden, das teilweise durch Aufschüttungsmaßnahmen entstanden ist. Die Geländehöhen variieren zwischen 26,5 m über NN im Nordosten am Schanzengrund und 50 m über NN im Südwesten. Der Boden besteht aus Geschiebesand und gemischtkörnigen Sanden, die mitteldicht bis dicht gelagert sind.

- 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.

- Pflanzen- und Tierwelt

Der westliche Bereich des Plangebiets wird von naturnahem Kiefernwald mit überwiegend dichter Baumschicht aus Kiefern, Eichen und Birken geprägt. In der Krautschicht wurden drei Rote-Liste-Arten (Hamburg) gefunden: Blaubeere als dominante Art, Besenheide und Siebenstern. Trotz Zergliederung durch die Zuwegungen zur Bebauung weist der Wald in allen Teilen eine standorttypische Ausprägung von Baum-, Strauch- und Krautschicht auf. Die Wälder stellen aufgrund des Altholzbestandes und der teilweise sehr dichten Strauchschicht einen wichtigen Lebensraum für Waldvögel dar.

Ein stark topografisch bewegtes, aufgegebenes Erwerbsgartenbaugelände prägt den nordöstlichen Teil des Plangebiets. Nur noch an einzelnen Stellen findet gärtnerische Nutzung statt. Die großflächigen ruderalen Gras- und Staudenfluren sind von geschwungenen Wegen durchzogen und weisen verwilderte Ziersträucher sowie alten Gehölzbestand aus standortgerechten heimischen aber auch nicht heimischen Arten auf. In Resten sind Bestände mit Besenheide und Blaubeere vorhanden. Derartige Flächen mit spontaner Vegetation, die keiner bzw. nur einer sporadischen Nutzung unterliegen, haben eine herausragende Bedeutung für die Tierwelt. Gefördert werden vor allen Dingen Arten, die auf Struktureichtum in der

Vegetation, auf ein großes Angebot an Kräutern, Blüten, Samen und abgestorbenen Teilen von grasigen und krautigen Pflanzen angewiesen sind. So dienen solche Flächen unter anderem als Winterquartier für Wirbellose, Gesamtjahreslebensraum für Insekten und Wirbellose, Nahrungsbiotop für Vögel und Insekten sowie als Versteck und Fortpflanzungsstätte.

Nördlich des ehemaligen Gartenbaugeländes befindet sich auf dem höchsten Punkt des Plangebiets eine magere Gras- und Staudenflur mit kennzeichnenden Arten der Magerrasen und Heiden. Mit der Blaubeere und der Besenheide wurden zwei Rote-Liste-Arten (Hamburg) gefunden. Magere, trockene Standorte stellen wichtige Rückzugsräume für eine Vielzahl gefährdeter Arten dar.

Entlang der Straße Schanzengrund ist eine Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken mit Rasen und Zierstrauch- und Zierstaudenpflanzungen vorhanden. Im nördlichen Bereich sind Gehölzinseln mit Arten der angrenzenden naturnahen Wälder erhalten geblieben.

Eine markante Lindenallee befindet sich auf dem Grundstück Schanzengrund 28 entlang der Gebäudezufahrt. Eine zweite Baumreihe aus alten, teilweise jedoch sehr stark beschnittenen Kiefern befindet sich entlang der Altwiedenthaler Höhe.

In der Waldfläche im Westen des Plangebiets befinden sich einzelstehende Villen. Die Gebäude sind von Hausgärten umgeben, die häufig übergangslos in den Wald übergehen.

- Lokalklima

Die Wald- und Grünflächen tragen zum Ausgleich des Stadtklimas und zur Lufthygiene bei. Laut Landschaftsprogramm, Karte Klimatope, gehört das Gebiet als Stadtrandbebauung zu den Bereichen mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion.

- Orts- und Landschaftsbild

Der westliche Teil des Plangebiets wird vom Milieu Wald geprägt. Die einzelstehenden Villen mit den umgebenden Gärten liegen wie auf Lichtungen in dem Waldgebiet.

Im östlichen Teil entlang der Straßen Schanzengrund und Altwiedenthaler Höhe ist die Einfamilienhausbebauung, die von Einzelbäumen und Gehölzgruppen strukturiert wird, auf relativ großzügigen Grundstücken mit entsprechend hohen Gartenanteilen ortsbildprägend. Von besonderer räumlicher Markanz ist die Lindenallee am Schanzengrund 28.

Die Fläche des aufgegebenen Erwerbsgartenbaus weist eine auffällige, dynamische Topografie auf. Die teilweise vorhandenen freien Geländekuppen ermöglichen großzügige Blickbeziehungen in das Umfeld. Das abwechslungsreiche, schöne Landschaftsbild wird weiterhin vom Wechsel der Gehölz- und Ruderalflächen sowie von zahlreichen Großbäumen geprägt.

### **3.3.3 Erholungsnutzung**

Als stark durchgrünter Siedlungsraum mit ausgeprägtem Waldcharakter in der westlichen Plangebietshälfte und mit unmittelbarer Anbindung an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide bietet das Gebiet hohe Wohn- und Freiraumqualität. Öffentliche Spazierwege sind nicht vorhanden.

## **4. Umweltbericht**

Für das Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921), keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Reines Wohngebiet**

Durch die getroffenen Festsetzungen soll einerseits der Veränderung der Landschaft durch eine langsame Zersiedelung entgegengewirkt werden, andererseits der schützenswerte zum Teil waldartige Baumbestand sowie die vorhandene bewegte Geländetopografie weitgehend erhalten bleiben. Dementsprechend wird für die Flurstücke 1471 (Schanzengrund 30 und 32), südlicher Teilbereich 1472 (Schanzengrund 28), 1843 (Schanzengrund 20 a) und 1944 (Schanzengrund 24 und 24



b) die bestehende Wohnbebauung als reines Wohngebiet mit einem Entwicklungsspielraum gesichert. Weitere über den Bestand hinausgehende Verdichtungen wurden in den vorgenannten Bereichen nicht vorgenommen, da die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,1 bzw. 0,15 und die Geschossflächenzahl von 0,2 eine dem Gebietscharakter entlang Schanzengrund angemessene bauliche Ausnutzung darstellen.

Für folgende Flurstücke werden außer bestandsorientierten Baufeldausweisungen Zweitbebauungsmöglichkeiten ausgewiesen:

Für den nördlichen Teil des Flurstücks 1472 (Schanzengrund 28) werden für eine Neubebauung zwei überbaubare Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,1 und einer Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Das Flurstück 1953 (Schanzengrund 26) erhält durch entsprechende Baugrenzfestlegung eine Zweitbebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksteil, auf dem sich zur Zeit eine Nebenanlage befindet. Für das Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,1 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Für das Flurstück 1473 (Schanzengrund 24 a) wird auf einer Rasenfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Zweitbebauung ermöglicht, die den umfangreichen Gehölzbestand des Grundstücks nicht gefährdet. Für das Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,1 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Für das Flurstück 1474 (Schanzengrund 22) ist im vorderen Grundstücksbereich unter Berücksichtigung des Baumschutzes eine überbaubare Fläche für einen Einzelbaukörper ausgewiesen. Für das Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,1 und eine Geschossflächenzahl von 0,15 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird auf diesen Grundstücken eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgeschrieben. Mit der Festlegung der überbaubaren Flächen sowie der Grund- und Geschossflächenzahl wird dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen und für diese vier Grundstücke eine vergleichbar hohe bauliche Ausnutzung wie auf den Nachbargrundstücken ermöglicht. Außerdem wird im Bereich der Straße Schanzengrund, in Anlehnung an den Bestand, eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit einer Bebauungstiefe von 8 m bis 20 m festgesetzt. Des Weiteren ist hier unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung eine Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden auf nicht mehr als zwei vorgenommen worden.

Die zum Teil noch unbebauten Flurstücke 1464 (Altwiedenthaler Höhe 15), 6046 bis 6056 und 1475 (südlich Altwiedenthaler Höhe) sollen mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild eine vergleichbar hohe bauliche Ausnutzung wie die bebauten Grundstücke am Schanzengrund erhalten. Aus diesem Grund werden in Abhängigkeit zur bestehenden Nutzung sowie der Grundstücksgröße, Topografie und dem Baumbestand die überbaubaren Flächen als reines Wohngebiet festgelegt und eine Grundflächenzahl von 0,1 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Verschiebungen der festgesetzten Baukörper sind insbesondere auf den Flurstücken 6051 und 6052 nicht möglich, weil dadurch ein zu dichtes Heranrücken teilweise bis in die Kronenbereiche der erhaltenswerten Bäume den sicheren Baumerhalt mindern würde. Die ausgewiesene Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl ermöglichen eine an der Umgebung orientierte Bebauungsdichte. Die Baufenster für die möglichen Neubauten weisen in der Regel eine Größe von 12 m mal 12 m auf. Aus Gründen des Baumschutzes ist jeweils ein Baukörper auf dem östlichen Teil der Flurstücke 6052 und 6051 sowie ein Baukörper auf den Flurstücken 2755 und 6049 in einer Größe von 10 m mal 12 m festgelegt worden. Die Realisierung der ausgewiesenen Bebauung auf den Flurstücken 2755 und 6049 setzt eine private Bodenordnung zwischen dem Grundeigentümer des Flurstücks 6049 und dem Grundeigentümer des Flurstücks 2755 voraus. Auf dem Flurstück 1464 sind drei überbaubare Flächen mit einer Abmessung von je 10 m mal 14 m festgesetzt worden. Diese Festsetzung entspricht den aktuellen Bebauungsabsichten des Grundeigentümers. Danach soll das bestehende Wohngebäude abgerissen werden und eine Bebauung mit drei freistehenden Wohnhäusern erfolgen. Diese Ausweisung sichert zum einen die notwendigen seitlichen Abstandsflächen und ermöglicht zum anderen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Für die Flurstücke 6048, 6050 und 6055 wurde eine Neubebauung für vier freistehende Wohnhäuser ausgewiesen. Da mit der vorgesehenen Neubebauung die ausgewiesenen Nutzungsgrößen bereits ausgeschöpft werden, wurde das vorhandene Wohngebäude nicht planungsrechtlich gesichert. Die rückwärtige Bebauung auf den Flurstücken 6048, 6050 (Altwiedenthaler Höhe 23) wurde so positioniert, dass im Bedarfsfall Anbauten an das bestehende Gebäude vorgenommen werden können. Das Gebäude auf den Flurstücken 6047 und 6049 (Altwiedenthaler Höhe 25) wurde mit seinen Gebäudeabmessungen gesichert. Im westlichen Bereich des Flurstücks 6046 (Altwiedenthaler Höhe 27) ist ein bereits vorhandenes Gebäude in seinen

Gebäudeabmessungen entsprechend berücksichtigt. Die ausgewiesene Zweitbebauung auf diesem Grundstück ermöglicht eine im Hinblick auf die Nachbargrundstücke vergleichbare Bebauungsdichte.

Die Flurstücke 1468 und 1469 (Bredenbergschweg 35 und 35a), 6182 (Bredenbergschweg 37), 6183 (Schanzengrund 36), 5456 (Schanzengrund 38) und 4298 (Bredenbergschweg 39 und 39a) weisen im Gegensatz zu den östlichen Plangebietsflächen sehr bewegte Geländestrukturen und waldartigen Baumbestand auf. Vereinzelt befinden sich Wohngebäude auf diesen Flächen. Die ökologische Ausprägung der Flächen östlich Bredenbergschweg ist sehr unterschiedlich im Vergleich zu der auf den Flurstücken 6048 bis 6052. Auf Grund dieser unterschiedlichen Ausbildungen von antropogen stärker überformten Flächen gegenüber weitestgehend naturnah ausgebildeten Waldflächen ist eine unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeit zwangsläufig, da der Walderhalt ein ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans ist. Außerdem soll aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes mit der im westlichen Plangebiet erfolgten Festlegung von überbaubaren Flächen, einschließlich der ausgewiesenen Grund- und Geschossflächen, eine gleichwertige bauliche Ausnutzung für die betroffenen Grundeigentümer ermöglicht werden. Die dort belegenen vergleichbar großen Grundstücke weisen derzeit eine nahezu identische bauliche Ausnutzung auf. Um den Gebäudebestand zu sichern und in begrenztem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten bzw. an geeigneter Stelle zusätzliche Baumöglichkeiten zu eröffnen, wurden reine Wohngebiete festgesetzt, die von Waldflächen umgeben sind. Innerhalb dieser abgegrenzten Baugebiete sind die vorhandenen Wohngebäude gesichert und darüber hinaus weitere Baufenster für Neubebauungen ausgewiesen, die sich im Hinblick auf den Erhalt des Waldes als zusammenhängender Bereich in Zuordnung zu den vorhandenen Gebäuden befinden. Dementsprechend sind auf den Flurstücken 1468 und 1469 (Bredenbergschweg 35 und 35a) die beiden vorhandenen Wohngebäude festgesetzt worden. Die Bebauungstiefe von 15 m beziehungsweise 17,5 m ermöglicht über den Bestand hinausgehende Erweiterungen.. Außerdem wurden drei neue Baufenster mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt, die über die vorhandene Zufahrt am Bredenbergschweg erschlossen werden können.

Auf den Flurstücken 6182 und 6183 (Bredenbergschweg 37 und Schanzengrund 36) ist die vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gebäudeabmessungen gesichert, indem Bebauungstiefen von 15 m ausgewiesen sind. Die Lage der Baufenster für die Neubebauung ermöglicht eine optimale Erschließung über die vorhandenen

Zuwegungen vom Bredenbergsweg und vom Schanzengrund (über das Flurstück 6183) aus. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 6183 sind in einem Bereich vorgesehen, der topografisch weit weniger bewegt und baumfreier ist als andere Bereiche des Grundstücks. Die festgesetzte Bebauungstiefe von 15 m bietet einen ausreichenden architektonischen Gestaltungsspielraum. Auf den Flurstücken 6182 und 4298 (Bredenbergsweg 39 und 39 a) ist die vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gebäudeabmessungen gesichert, indem Bebauungstiefen von 12 m beziehungsweise 15 m festgesetzt wurden. Die neuen Baumöglichkeiten sind im nördlichen Teil des Flurstücks in Zuordnung zur Bebauung am Bredenbergsweg 37 und im südlichen Teil des Flurstücks in Fortsetzung der straßenparallelen Bebauung am Schanzengrund vorgesehen. Innerhalb der Bauflächen westlich Bredenbergsweg 37 (Flurstück 6182), nördlich Bredenbergsweg 39 a und entlang Schanzengrund (Flurstück 4298) kann eine Neubebauung mit einer Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup> bzw. 500 m<sup>2</sup> in Form eines Doppelhauses auf ungeteiltem Grundstück entstehen, weil die örtlichen Gegebenheiten den Bau von zwei freistehenden Einfamilienhäusern erschweren.

Die festgesetzten maximalen Grundflächen der übrigen Bauflächen von 120 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> sowie die Geschossflächen von 200 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> ermöglichen die Errichtung großzügiger Baukörper für erhöhte Wohnansprüche.

Für das reine Wohngebiet südlich Altwiedenthaler Höhe und östlich Bredenbergsweg wird in Anlehnung an den Gebäudebestand eine eingeschossige Bebauung für Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine festgesetzt. Damit soll der Versiegelungsgrad, der durch die überbauten Flächen, die Erschließungswege und die Anzahl der notwendigen Stellplätze bestimmt wird, begrenzt werden.

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese vom Regelfall abweichende Festsetzung soll erreicht werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, wie z. B. dem Keller- oder Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Hiermit soll eine Überdimensionierung der Baumassen aufgrund der bewegten Geländetopografie (Hanglage) vermieden werden.

Die Einhaltung der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 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 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 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 (vgl. § 2 Nummer 3). Mit den festgelegten Grundflächen, Grundflächenzahlen, Geschossflächen und Geschossflächenzahlen werden die zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft, um die Dichte der Bebauung in vertretbarem Rahmen zu halten und Beeinträchtigungen durch umfangreiche Versiegelungen des Bodens im Hinblick auf den Wasserhaushalt zu vermeiden. Gleichzeitig wird dem vorhandenen Gebietscharakter entsprochen und im Hinblick auf die bestehende offene Bebauung eine maßvolle Ergänzung des Bestands ermöglicht.

## **5.2 Gestalterische Anforderungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben sich Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen, verschiedenen Dachneigungen und unterschiedlichen Fassadenmaterialien entwickelt. Für die bestehenden Wohngebiete wird deshalb auf Gestaltungsfestsetzungen verzichtet. Für die Neubebauung auf den Flurstücken 6048, 6051, 6052 und 1464 werden Anforderungen zur Fassadengestaltung getroffen, um einen in sich abgerundeten Siedlungsbereich mit einem harmonischen Gesamtbild zu erreichen. Es wird deshalb festgesetzt, dass auf den mit „D“ bezeichneten Flächen für die Außenwände der Gebäude bei der Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine und bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind. Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen (vgl. § 2 Nummer 5).

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Mauervor- und Mauerrücksprünge, Wintergärten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 2 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung erfolgt, weil für die begrenzt festgesetzten überbaubaren Flächen Gestaltungsspielräume ermöglicht werden sollen, sofern vorhandene erhaltenswerte Naturelemente nicht beeinträchtigt werden.

### 5.3 Straßenverkehrsflächen/Erschließung

#### 5.3.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Straßen Bredenbergsweg, Altwiedenthaler Höhe und Schanzengrund erschlossen. Die vorhandenen Straßen sollen mit ihrem jetzigen Flächenanspruch übernommen werden, wobei die Altwiedenthaler Höhe als Anliegerstraße mit einer im Mittel 10 m breiten Mischverkehrsfläche hergestellt ist. Die Straße Schanzengrund ist noch nicht endgültig hergestellt, der westliche Teil der Straße ist bisher nicht ausgebaut. Der Bebauungsplan weist für den Schanzengrund Straßenverkehrsflächen für eine im Mittel 10 m breite Anliegerstraße mit einer Wendekehre von 21 m Durchmesser aus. Um die Anzahl an Gehwegüberfahrten auf ein vertretbares Maß zu begrenzen und damit auch unnötiger Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sollen vordere und rückwärtige Baugrundstücke eine gemeinsame Zufahrt erhalten. Deshalb wird festgesetzt, dass zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen sind (vgl. § 2 Nummer 6).

Für die Erschließung der vorhandenen Wohngebäude auf den Flurstücken 1468 (Bredenbergsweg 35), 6182 (Bredenbergsweg 37), 4298 (Bredenbergsweg 39 und 39 a) und 6183 (Schanzengrund 36) sind bereits Zufahrten hergestellt worden, die inmitten der Waldflächen liegen. Um die Waldbestände vor weiteren Eingriffen zu schützen, sollen über diese Zufahrten hinaus keine weiteren oder anders trassierte hergestellt werden. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen: Die Erschließung der innerhalb der Waldflächen liegenden Wohnbebauung auf den Flurstücken 1468, 4298 und 6182 der Gemarkung Neugraben sowie der Wohnbebauung auf dem Flurstück 6183 ist nur über die vorhandenen Zufahrten vorzusehen. (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Erschließung der Wohnbebauung auf den Flurstücken 1468 (Bredenbergschweg 35 und 35 a), 4298 (Bredenbergschweg 39 und 39 a) und 6182 (Bredenbergschweg 37) erfolgt über eine private Zuwegung von der öffentlich gewidmeten Straße Bredenbergschweg aus. Bei Inanspruchnahme der zusätzlichen Baumöglichkeiten ist eine Aufweitung des vorhandenen Pfeifenstiels erforderlich, um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Die vorhandene Zufahrt entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 6052 (Zufahrt zum ehemaligen Erwerbsgartenbaubetrieb) ist künftig für die Erschließung der Neubebauung zu sichern. Die Flurstücke 6051 und 6052 werden vom Schanzengrund aus erschlossen. Die Zuwegung zum Flurstück 6051 kann von der Altwiedenthaler Höhe aus erfolgen.

### 5.3.2 Schmutzwassersiel/Regenwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Das Schmutzwassersiel in der Straße Altwiedenthaler Höhe wurde im Jahr 2000 fertiggestellt. Im Schanzengrund befindet sich bis auf ein Teilstück im Westen ein Schmutzwassersiel. Das fehlende Teilstück soll im Rahmen der endgültigen Fertigstellung der Straße hergestellt werden. ~~Das durch~~ die zusätzliche Bebauung anfallende Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Der Bau eines Regensiels ist nicht vorgesehen (siehe Ausführungen Ziffer 5.6.3).

### 5.4 Erhaltungsbereich

Für einen Teil des Flurstücks 1472 (Schanzengrund 28) ist ein Erhaltungsbereich für bauliche Anlagen festgesetzt worden, der einen ortstypischen Zeugen der Besiedelung der Neugrabener Heide mit verstreuten Sommer- bzw. Landhäusern wohlhabender Bürger seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert darstellt.

Die im Jahre 1907 entstandene Villa Schanzengrund 28 vermittelt fast großbürgerlichen Charakter. Der Putzbau mit Mansardwalmdach wurde von dem Hamburger Architekten C. Schulze entworfen. Das zweigeschossige Gebäude erhebt sich auf differenziertem Grundriss. Zur Straße zeigt sich ein Seitenrisalit mit polygonalem Vorbau mit Welscher Haube. Der Eingang befindet sich in einem seitlichen Altanbau.

In dem nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets

auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

## 5.5 Fläche für Wald

Das Plangebiet weist zum Teil umfangreichen ökologisch wertvollen Waldbestand auf, der durch Kiefern, Eichen und Birken dominiert wird. Zur Sicherung dieses waldartigen Gebietscharakters und der von diesem Wald ausgehenden positiven Wirkungen wird westlich Bredenbergschweg (Flurstücke 1468 teilweise, 1469, 2776, 4298 teilweise, 4299, 5456 teilweise, 6182 teilweise und 6183 teilweise) „Fläche für Wald“ auf Privatflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die positiven Auswirkungen des Waldes auf die Pflanzen- und Tierwelt, den Boden, den Wasserhaushalt, das Lokalklima und das Orts- und Landschaftsbild dauerhaft gewährleistet (siehe Ausführungen Ziffer 6).

## 5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.6.1 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 der Straße Schanzengrund und der Straße Altwiedenthaler Höhe sind sowohl für Einzelbäume als auch für flächige Gehölzbestände Erhaltungsgebote festgesetzt worden. Hiermit sollen sowohl ökologisch wirksame Verknüpfungen zu den westlich und südlich angrenzenden Waldbereichen als auch die Gliederungen zwischen den einzelnen Grundstücken wirkungsvoll gesichert werden.

Darüber hinaus kann durch den vorgesehenen Schutz dieser Gehölzbestände der für diesen Bereich typische Ortsbildcharakter mit großen, gehölzgeprägten Gartenräumen erhalten werden.

Der festgesetzte Erhalt einer Lindenallee auf dem Grundstück Schanzengrund 28 sorgt im Einklang mit der denkmalwürdigen Bausubstanz für einen wirkungsvollen Schutz des Ensembles aus Wohngebäude und Gartenanlage.

Die genannte umfangreiche Sicherung der Gehölzbestände in dem Bereich zwischen Altwiedenthaler Höhe und Schanzengrund entspricht auch den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm, die für diese Bereiche den Erhalt des waldartigen Charakters fordern.

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 9).

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 und zulässigen Grundstückszufahrten sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Geländeänderungen werden durch die Festsetzung 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. Sind für Arbeiten innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und für zulässige Grundstückszufahrten im Einzelfall Beeinträchtigungen des Wurzelraums unvermeidbar, so sollen besonders schonende Arbeitsweisen gewählt werden. Hierzu zählen z. B. auch Durchpressungen für Leitungsverlegungen anstelle der Herstellung offener Leitungsgräben.

#### **5.6.2 Begrünungsmaßnahmen**

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen sollen die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.

In den Wohngebieten ist je Grundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung dient dem Ziel, die Typologie der Waldsiedlung sinnvoll zu ergänzen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Mit dieser 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. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in einem Meter über dem Erdboden gemessen, aufweisen. (vgl. § 2 Nummer 10). Die Mindestanforderungen hinsichtlich des Stammumfanges 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. Beispiele für die verwendbaren Gehölze sind aus der Pflanzliste (siehe Anhang) zu entnehmen, die eine Empfehlung darstellt. 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 sowie Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Positive Effekte einer Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) 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 Kohlendioxidumwandlung im Rahmen des Fotosyntheseprozesses,
- Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte durch Wasserspeicher 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 13). 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 zusätzliche Lebensraumfunktionen übernehmen.

### **5.6.3 Gewässer- und Bodenschutz**

Das von privaten Grundstücken und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (vgl. § 2 Nummer 14). 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 15). Bei Fahr- und Gehwegen und Kfz-Stell- bzw. Parkplätzen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder Mulden mit belebter Bodenzone versickert werden. Ein wasserdurchlässiger Wegeaufbau ermöglicht eine flächenhafte Versickerung im Gegensatz zu einer Ableitung und punktuellen Versickerung an anderer Stelle.

Eine Versickerung über Sickerschächte, die ausschließlich der Abführung des Wassers dienen und aufgrund ihres Aufbaus (Sand- und Kiesfilter bis in Tiefen von mehreren Metern) kaum Filterfunktion übernehmen können, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge befindet, zu vermeiden.

Eine schadlose Ableitung des im Bereich der Straßen Schanzengrund, Altwiedenthaler Höhe und Bredenbergschweg anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Versickerungsmulden und Rinnen mit teilweise Anschluss an den vorhandenen Straßengraben am Ehestorfer Heuweg.

### **5.6.4 Naturschutzgebiet**

Der westliche Teil der Straßenkehre auf dem Flurstück 1499 liegt im Geltungsbereich des Naturschutzgebietes Fischbeker Heide. Für diesen Teilbereich, der bereits in dem bisherigen Bebauungsplan Hausbruch 2 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist, soll im Zuge eines späteren Änderungsverfahrens der Naturschutz und somit die

inhaltliche Überlagerung aufgehoben werden. Schutzgüter nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nicht betroffen.

### 5.7 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen des Bodenzustandsverzeichnis der Behörde für Umwelt und Gesundheit. Beide Flächen sind keine Altlastverdachtflächen mehr und werden als erledigt geführt.

Im Bereich der Flurstücke 6051 und 6052 ist die Fläche 5826-012/00 bekannt. Hier haben Auffüllungen stattgefunden. Oberflächlich wurden stellenweise verschiedenartige Müllanteile festgestellt. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Verunreinigungen vor. Sollte bei Erdbaumaßnahmen kontaminierter Boden anfallen, ist nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu handeln.

Auf dem Flurstück 1471 befindet sich die Fläche 5824-101/00. Eine historische Recherche ergab keine altlastrelevante Nutzung auf der Fläche. Aus Sicht des Schutzes der menschlichen Gesundheit und des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Gebietsausweisung.

### 5.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge vom 17. August 1993 (HmbGVBl. S. 228). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets 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 oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Die Möglichkeit einer flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone besteht, da die zu schützenden Grundwasserleiter von ausreichend mächtigen Bodenschichten überdeckt werden. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Gemäß § 2 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 für eine Verunreinigung des Wassers

oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen im Einzelfall nicht zu besorgen ist.

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

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

Der Bebauungsplan Hausbruch 38 sichert die vorhandenen Waldflächen im westlichen Bereich des Plangebiets (rund 3,9 ha). Im Gegensatz zum bisher gültigen Planrecht des Bebauungsplans Hausbruch 2, der flächendeckend „Reines Wohngebiet“ vorsah, wird der Bestand der Waldflächen nun langfristig sichergestellt und eine weitere Zersiedelung ausgeschlossen. Es werden folgende, ausgesprochen positive Wirkungen für den gesamten Naturhaushalt und das Landschaftsbild erzielt:

### **6.1 Pflanzen und Tierwelt**

Mit der langfristigen Sicherung des naturnahen Kiefernwaldes 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.

### **6.2 Boden**

Mit der langfristigen Sicherung des Waldes wird auch eine erhebliche Verbesserung für den Boden erreicht, da einer weiteren Versiegelung durch zusätzliche Bebauung und einer Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge vorgebeugt wird.

### **6.3 Wasserhaushalt**

Mit dem Erhalt der Bodenfunktionen durch die Ausweisung der Waldflächen wird auch der Wasserhaushalt positiv beeinflusst.

### **6.4 Lokalklima**

Durch die Sicherung der Waldflächen bleiben die positiven Funktionen im Hinblick auf eine Kalt- und Frischluftentstehung erhalten.

## **6.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild bleibt durch die Ausweisungen des Bebauungsplans in der jetzigen Charakteristik erhalten. Einer Veränderung durch langsame Zersiedelung der Landschaft kann vorgebeugt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen daher insgesamt zu einer Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Planrecht.

## **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 Bebauungspläne**

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 ist etwa 10,8 ha groß. Hiervon werden für Straßen etwa 2.800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 800 m<sup>2</sup>), für Flächen für Wald etwa 38.000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 38.000 m<sup>2</sup>) benötigt.

### **9.2 Kostenangaben**

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

## 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 pyraster	-	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.