

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Horn 43

1. Grundlage und Vefahrensablauf

23.01.1996

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit §1 Absatz 2 Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623). Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB-MaßnahmenG eine Frist von einem Monat zur Abgabe einer Stellungnahme gesetzt. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 1/93 vom 8. April 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 793) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Januar 1994 und 16. September 1994 (Amtlicher Anzeiger Seiten 177, 2189) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden; hierzu haben eingeschränkte Bürgerbeteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen dar. Abweichend von dieser Darstellung soll auf der 3,7 ha großen Fläche, die bisher als Gärtnerei genutzt wurde, Wohnungsbau ermöglicht werden. Diese Planung soll der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen; sie ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Senats. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche werden Veränderungen der überörtlichen Verkehrsanbindung nicht erforderlich, da eine Erschließung der Fläche von der Stoltenstraße vorgesehen ist. Die Funktion der betroffenen Grünverbindung Horner Rennbahn / Öjendorfer See für Freizeit und Erholung und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben durchgängig erhalten. Die Ausgewogenheit des Verhältnisses zwischen Bau- und Nichtbauflächen ist insgesamt nicht berührt, da auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei nunmehr Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen kann sichergestellt werden. Damit sind die Voraussetzungen des §1 Absatz 2 des BauGB-MaßnahmenG erfüllt, so daß eine dem Bebauungsplan vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird durch den Beschluß über den Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt. Die zeichnerische Darstellung der zweiten Berichtigung des Flächennutzungsplans ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen im Rahmen des Wohnungsbauprogramms des Senats die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen

im Stadtteil Horn geschaffen werden. Grundlage des Bebauungsplans ist das Ergebnis eines 1993 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird weitgehend von einer ehemaligen Gärtnerei genutzt, es ist teilweise noch mit Gewächshäusern und einem Wohn-, Verkaufs- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Die Freiflächen werden für Pflanzenanzuchtbeete genutzt. Im Nordosten des Plangebiets stehen sieben Einfamilienhäuser. Entlang der Süd-, West und Nordgrenze befinden sich knickartige Anpflanzungen mit größeren Einzelbäumen. An der Stoltenstraße ist eine erhaltenswerte Buchenhecke vorhanden.

5. Plangebiet

5.1 **Reines Wohngebiet**

Mit der Ausweisung von überwiegend dreigeschossigen Baukörpern in geschlossener Bauweise soll eine in sich abgeschlossene Gartensiedlung mit guter Wohnqualität erreicht werden. Die Ausweisung ermöglicht eine Bebauung, die dem Charakter der östlich der Stoltenstraße vorhandenen Bebauung entspricht. Mit großzügig bemessenen Freiflächen im Norden, Süden und Westen der Bebauung wird der Eindruck einer Gartensiedlung unterstrichen und ein Übergang zu dem benachbarten Kleingartengebiet erreicht. Entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Wettbewerbs werden 14 m tiefe dreigeschossige Baukörper festgesetzt. Zur städtebaulichen Akzentuierung sind im mittleren Planbereich drei 14 m tiefe Bauten mit bis zu fünf Vollgeschossen vorgesehen.

Die Bauzone für das zweigeschossige reine Wohngebiet im nordöstlichen Plangebiet wurde im Westen verkleinert und dafür ein zusätzlicher dreigeschossiger

Baukörper ausgewiesen. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221). Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber der sonst üblichen Abstandsflächenbemessung der Hamburgischen Bauordnung. Die vorgesehene Anordnung der Baukörper bietet eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Wohnungen, so daß die Unterschreitung der Abstandsflächen in den genannten Teilbereichen zu keiner Beeinträchtigung der Wohnnutzung führt und allgemeine bauordnungsrechtliche Anforderungen z. B. an Besonnung, Belichtung und Belüftung der Räume gesichert sind.

Für die Bebauung in geschlossener Bauweise wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Die vorhandene Einfamilienhausbebauung im Nordosten des Plangebiets wird dem Bestand entsprechend zweigeschossig und in offener Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 schöpft die nach § 17 Absatz 1 zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht voll aus, läßt aber dennoch, unter Berücksichtigung der Durchgrünung des Gebiets, geringfügige bauliche Erweiterungen zu.

Von einer planungsrechtlichen Sicherung der Gärtnerei wurde abgesehen, da die Eigentümer beabsichtigen, ihren Betrieb aufzugeben. Sie haben daher einen Teil der Grundstücksflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Im mittleren Plangebiet an der Stoltenstraße soll auf Grund der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets die Möglichkeit eröffnet werden, ein Kindertagesheim mit mindestens 70 Plätzen zu schaffen und die darüberliegende Wohnnutzung in die Bebauung zu integrieren. Außerdem soll die Möglichkeit für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen für die Wohnbevölkerung gegeben werden. Mit dieser Planung soll nicht nur der sich aus der Neubebauung ergebende Bedarf an Kindertagesheimplätzen, sondern auch die im Stadtteil Horn bestehenden Defizite, insbesondere im Krippenbereich, abgedeckt werden.

Die für das Kindertagesheim erforderliche Spielfläche soll über der Tiefgarage angeordnet werden. Hier wurde die Grenze des allgemeinen Wohngebiets um 5 m weiter nach Westen verschoben; innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wurde an der Westgrenze ein 3 m breites Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt; um so die Spielflächen besser von den Gartenanlagen der umgebenden Bebauung abzugrenzen. Im Rahmen der Anordnung des Kindertagesheims sind die allgemeinen Voraussetzungen des § 15 der Baunutzungsverordnung unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme besonders zu beachten. Für die Bebauung wird entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbs ein dreigeschossiger 14 m tiefer Baukörper in geschlossener Bauweise sowie eine der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung entsprechenden Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

5.3 Gestalterische Anforderungen

Die geplante Wohnsiedlung zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Anzahl der Vollgeschosse aus, die auch der umgebenden Wohnbebauung entspricht. Für diese kleine Wohnanlage ist es städtebaulich wünschenswert, ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, um den zukünftigen Bewohnern die Identifikation mit "ihrer" Wohnsiedlung zu erleichtern.

Hierzu wurden im städtebaulichen Wettbewerb Aussagen getroffen, die mit den Festsetzungen zum Bebauungsplan umgesetzt werden:

- In Wohngebieten mit geschlossener Bauweise ist das oberste Vollgeschoß gestalterisch abzusetzen und als flachgewölbtes Tonnendach auszubilden (vgl. § 2 Nummer 4).
- Die Außenwände der Gebäude sind durch vertikale Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1).

Durch diese Festsetzungen soll ein einheitlicher Charakter und eine interessante Architektur geschaffen werden. Es sollen daher auch die Fassaden der Baukörper gegliedert werden. Die besondere Dachform soll Gestaltungsmerkmal der Siedlung sein. Ein weiterer Dachausbau ist damit ausgeschlossen. So wird sichergestellt, daß die Gebäude in ihrem Erscheinungsbild nicht unvertretbar hoch werden und die Anzahl der Wohnungen begrenzt bleibt, um auch die für Nebenanlagen erforderlichen Flächen entsprechend gering halten zu können.

5.4 Stellplätze / Garagen

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet Stellplatzflächen, Garagen und Tiefgaragen ausgewiesen. Besonders die Standorte der Stellplatzanlagen sind überwiegend am Rand der Bebauung angeordnet, um Wohnruhe und Gartenanlagen nicht zu beeinträchtigen und den Charakter einer Gartensiedlung zu wahren. Aus diesem Grund ist auch eine Doppelnutzung der nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs vergrößerten Fläche in Verlängerung der Stichstraße mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die Grundzüge der Planung sind von dieser Änderung nicht berührt. Das Tiefgaragendach ist statisch so auszubilden, daß Rettungsfahrzeuge - insbesondere auch Löschzüge der Feuerwehr - die Tiefgarage passieren können. Außerhalb der für

den ruhenden Verkehr ausgewiesenen Flächen, sollen keine weiteren Flächen für diese Nutzungen in Anspruch genommen werden. Es wird deshalb in § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche außer den festgesetzten Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig sind.

Soweit Tiefgaragendächer nicht als begehbare Terrassen oder Stellplätze ausgebildet werden, ist eine mindestens 60 cm starke durchwurzelbare Überdeckung vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 wurde beachtet.

Um die Gartenanlagen durchgehend anlegen zu können, soll die Tiefgarage, soweit die Flächen nicht für den Spielplatz des Kindertagesheims benötigt werden, intensiv mit kleineren Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Dabei ist eine 60 cm starke durchwurzelbare Überdeckung als Mindestmaß erforderlich, weil hierdurch auch für längere Trockenperioden genügend Feuchtigkeit gespeichert werden kann und künstliche Bewässerung nicht erforderlich wird. Auch im Bereich der Spielflächen ist, wegen der Aufstellung von Spielgeräten und deren Verankerung, die 60 cm starke Erdüberdeckung der Tiefgarage erforderlich.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen außerhalb der Tiefgaragen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen, die mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen ist (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung ergänzt. Die Grundzüge der Planung bleiben dadurch unberührt; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 wurde beachtet.

In § 2 Nummer 10 wird bestimmt, daß Garagenwände zu begrünen sind. Die festgesetzten Wand- und Fassadenbegrünungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Hiermit sollen ungünstige Auswirkungen auf das

Orts-/Landschaftsbild verringert und Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden. Die festgesetzte Fassadenbegrünung soll die landschaftliche Einbindung der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die das Gebiet umgebenden Knicks verbessern.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Stoltenstraße erschlossen. Hiervon abgehend ist eine 7 m breite Stichstraße mit einer 18 m breiten Wendekehre zwischen den Geschoßwohnaufläichen und der Einfamilienhausbebauung ausgewiesen. Die Stichstraße ist erforderlich, um die Zufahrt zu den nördlichen Einfamilienhäusern und den dreigeschossigen Gebäuden im Nordwesten zu sichern, sowie eine spätere Realteilung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die übrigen Flächen sollen durch private Wohnwege und über die Zuwegungen zu Stellplätzen und Garagen erschlossen werden.

5.6 Geh- und Leitungsrechte

Nach der öffentlichen Auslegung wurden für die festgesetzten Gehrechte zusätzlich Leitungsrechte eingetragen. Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 wurde beachtet.

Die 3 m breiten Geh- und Leitungsrechte sind Teil eines außerhalb des Plangebiets vorhandenen bzw. noch auszubauenden Wegenetzes in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung. Diese Wege sollen eine vom Verkehr abgesetzte Fußwegverbindung zur U-Bahnhaltestelle Horner Rennbahn für die Bewohner des Neubaugebietes wie auch die umgebende Bevölkerung ermöglichen. Gleichzeitig wird hiermit eine Zuwegung zu dem benachbarten Dauerkleingartengebiet vorgesehen. Es wird zur Sicherung dieser Verbindungswege im § 2 Nummer 2 festgesetzt, daß die Geh- und Leitungsrechte die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten umfaßt, ferner die Befugnis der

Hamburger Gaswerke AG, der Hamburger Wasserwerke GmbH der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

5.7 Baumschutz

Im Plangebiet befindet sich, besonders an den Grundstücksgrenzen, eine Vielzahl von erhaltenswerten Einzelbäumen. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.8 Oberflächenentwässerung

In der Stoltenstraße befindet sich ein Mischwassersiel, durch daß das anfallende Schmutzwasser problemlos abgeleitet werden kann. Vor dem Hintergrund der Entlastung der Mischwassersiele sollte das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten werden und durch verschiedene Maßnahmen z. B. in Teichanlagen, breit angelegten und belebten Muldensystemen zur Versickerung gebracht werden. Eine Verzögerung und Rückhaltung des Regenabflusses wird auch durch Gründächer von Garagen, Schutzdächer von Stellplätzen und unversiegelte Flächen erreicht. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten soll jedoch ein Versickern des Wassers in Richtung der umgebenden Dauerkleingartengebiete vermieden werden.

5.9 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 5 bis 7 und 10 Festsetzungen nach § 6 Absatz 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994

(Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 8, 9, 11 bis 13 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen, auf bislang planungsrechtlich als Grünfläche (Außengebiet) ausgewiesenen und von einer Gärtnerei genutzten Flächen, zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich vorwiegend noch sehr junge Brachflächen mit derzeit wenig wertvollem Vegetationsbestand.

Ökologisch wertvoller ist eine ältere Brachfläche mit einzelnen Obstbäumen und kleinflächigem Birkenjungwuchs im nordwestlichen Teil des Gebietes. Der Bereich östlich dieser Brachfläche weist eine durchgrünte Einzelhausbebauung auf.

An der Nord-, Süd- und Westseite des Plangebietes ist ein gehölzartenreicher Knick vorhanden, der als ökologisch wertvollste Grünstruktur einzustufen ist.

Unterhalb einer ca. 50 cm starken Oberbodenschicht folgt eine Sandschicht, die im Norden des Plangebietes nur schwach ausgebildet ist. Unterhalb der Sandschichten befinden sich Geschiebelehm bzw. -mergel. Die angetroffenen Grundwasserstände liegen zwischen 1,1 m und 2,9 m unter Gelände.

Das Plangebiet wird vorwiegend geprägt durch den ehemaligen Gärtnereibetrieb mit großräumigen Gewächshäusern und Freilandflächen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden im Osten durch die großzügig ausgebaute Stoltenstraße sowie zu den übrigen Seiten hin durch Kleingartenanlagen geprägt. Bei einer Ausschöpfung der im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen ergibt sich eine Zunahme der Flächenversiegelung. Hierdurch erfolgt im wesentlichen

eine Wertminderung der Bodenfunktionen (u. a. Filter und Pufferfunktion, Standort für Tier- und Pflanzenwelt, mikroklimatische Funktionen) sowie eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses (Beeinflussung des Bodenwasser/Grundwasserhaushaltes). Stärkere Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich in erster Linie durch die teilweise Überbauung einer älteren Brachfläche sowie den Verlust an potentiell entwicklungsfähigen Lebensräumen.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen sollen vorhandene Qualitäten des Naturhaushaltes im Plangebiet gesichert und Beeinträchtigungen, die auf Grund der städtebaulichen Festsetzungen zu erwarten sind, minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden. Im einzelnen:

- Die im Bebauungsplan vorgenommene Begrenzung der Flächen, auf denen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig sind, soll dazu beitragen, daß der Umfang der Flächenversiegelung/-überbauung möglichst gering gehalten wird.
- Weil für Tiefgaragen eine durchwurzelbare Überdeckung vorzusehen ist, besteht die Möglichkeit, daß Teilbereiche der Tiefgaragendächer mit Straucharten begrünt werden können. Dadurch kann eine Auflockerung der Tiefgaragendächer sowie die Verbesserung ökologischer Werte erreicht werden. Das beinhaltet vor allem eine Erhöhung des Grünvolumens, eine kleinklimatische Verbesserung, die Schaffung von Lebensraum für insbesondere Vögel und Kleintiere und die Verbesserung der Gestaltungsqualität.
- Die Stellplatzanlagen und Garageneinheiten sollen soweit wie möglich in die Gartenanlagen integriert werden. Mit der Begrünung der Stellplatzflächen wird auch das Ziel einer Verbesserung der ökologischen Situation des Plangebiets verfolgt.

- In § 2 Nummer 7 wird bestimmt, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen herzurichten sind, von denen mindestens 30 vom Hundert mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Für je 300 m² der nicht überbauten Grundstückfläche ist ein großkroniger Laubbaum, der einen Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen muß, anzupflanzen. Diese Vorschrift dient dem Ziel, die Strukturvielfalt der Freiflächen zu verbessern. Durch die teilweise Bepflanzung der Freiflächen mit einheimischen Gehölzarten und Stauden werden wichtige Biotopqualitäten (Nahrungsangebot, Nist- und Rückzugsmöglichkeit) insbesondere für verschiedene Vogel- und Kleintierarten geschaffen. Ferner soll erreicht werden, daß das Wohngebiet mit Bäumen, als besonders markante und ökologisch wertvolle Grünelemente, durchgrünt wird. Ein Mindeststammumfang für anzupflanzende Bäume ist festgesetzt worden, um ohne lange Entwicklungszeiten landschaftswirksame Strukturen und Lebensraumfunktionen herzustellen.

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind zum Schutz von Boden und Grundwasser Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie wassergebundene Decken oder Pflaster mit offenen Fugen. Darüber hinaus soll angestrebt werden, die Gartenbewässerung mit Regenwasser vorzunehmen, auf Dränagen zu verzichten und das Oberflächenwasser solange wie möglich im Gebiet zu halten (vgl. Ziffer 5.8).

- Die Festsetzung in § 2 Nummer 9 verbietet die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen. Dadurch sollen Schadstoffbelastungen des Boden- und Wasserhaushaltes vermieden werden.

- Mit der Festsetzung von Wand- und Fassadenbegrünungen sollen ungünstige Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild verringert und Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden. Die festgesetzte Fassadenbegrünung soll die landschaftliche Einbindung der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die das Gebiet umgebenden Knicks verbessern. Darüber hinaus werden für viele Kleinlebewesen geeignete (Teil-) Lebensräume geschaffen.
- Nach § 2 Nummer 11 sind für Knicks (Wallhecken), bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau eines intakten Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken in Knicks sind durch Neupflanzungen zu schließen. Knicks sind unter Erhaltung der Einzelbäume (sogenannte Überhälter) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Hierdurch soll erreicht werden, daß die das Plangebiet umgebenden Knicks als besonders ortsbildprägendes Grünelement dauerhaft erhalten bleiben. Darüber hinaus soll durch eine fachgerechte und regelmäßige Pflege der ökologische Wert der Knicks verbessert werden.
- Nach § 2 Nummer 12 sind die mit "(B)" bezeichneten Flächen mit dem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen extensiv zu pflegen. Entlang der zu erhaltenden Knicks ist ein 3 m breiter Streifen als Schutzstreifen festzulegen, der in Abständen von zwei bis drei Jahren zu mähen ist. Die übrigen Flächen dürfen maximal zweimal jährlich gemäht werden. Damit wird die ökologische Entwicklung der Freiflächen sichergestellt. Durch den sporadisch gemähten Schutzstreifen wird der ökologische Wert der angrenzenden Knicks verbessert, da sich nun in Kombination mit den Gehölzen zusätzlich eine artenreiche Kraut- und Grasvegetation entwickeln kann.
- Zur weiteren Strukturanreicherung wird im nordwestlichen Plangebiet die vorhandene Birkengruppe durch ein Erhaltungsgebot von Einzelbäumen gesichert.

- Auf der Fläche für die Erhaltung von Hecken und Knicks entlang der Stoltenstraße ist bei Abgang der Hainbuchenhecke eine artgleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 13); damit wird die prägende Bepflanzung in diesem Bereich gesichert.

Ergebnis:

Trotz der vorgenommenen Grünfestsetzungen, wird im Vergleich zum bisherigen Zustand ein Wertverlust für die Bereiche "Bodenhaushalt" sowie "Tier- und Pflanzenwelt" zu erwarten sein. Der dauerhaft verbleibende Wertverlust wird allerdings nur gering sein, so daß dieser im Hinblick auf das dringende öffentliche Interesse Wohnraum zu schaffen hingenommen werden muß.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ergeben sich für mehrere Faktoren (Kleinklima, Schadstoffeinträge, Ortsbildgestaltung, Grünvolumen, Erholungsfunktion) durch die Realisierung des Bebauungsplans auch positive Entwicklungen. Für das Orts-/Landschaftsbild ist insbesondere eine gewisse Aufwertung zu erwarten, da im Vergleich zu den bisherigen "monoton wirkenden" Gewächshäusern ein gut durchgrüntes Wohngebiet entstehen wird.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Horn in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 40.100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3.350 m² (davon neu etwa 750 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßenverkehrsflächen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind teilweise mit Wirtschaftsgebäuden einer Gärtnerei, die im Rahmen der Neubebauung abgerissen werden sollen, bebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Bau der Stichstraße und die Einrichtung des Kindertagesheimes.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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