

Begründung

1/4014

zum Bebauungsplan Jenfeld 19

1. Grundlage und Verfahrensablauf

22. Juni 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß W 5/90 vom 20. Juni 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1185) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 16. November 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 2041) stattgefunden. Nach der öffentlichen Plandiskussion wurde das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschuß um die Flächen westlich des Jenfelder Tannenweges verkleinert, weil die dort vorhandenen Kleingärten erhalten bleiben sollen und dies bereits durch die Ausweisung des Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld gesichert ist. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 16. November 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 2402) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Dreiundneunzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar.

Die Jenfelder Allee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Das bisher im Bereich des Bebauungsplans vorgesehene Krankenhaus wird auf Grund des Krankenhausbedarfsplans nicht mehr benötigt. Deshalb steht diese Fläche für eine andere Nutzung zur Verfügung.

Nachdem Mitte der 80er Jahre die Wohnungsbautätigkeit (vor allem der soziale Wohnungsbau) eingeschränkt wurde, ist in den letzten Jahren in Hamburg ein verstärkter Wohnraumbedarf festgestellt worden. Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere im Rahmen eines vom Senat beschlossenen Wohnungsbauprogramms die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen geschaffen werden. Vorgesehen ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung nördlich der Jenfelder Straße sowie die Herrichtung einer übergeordneten Park- und Freizeitanlage. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen sozialen Einrichtungen (Kindertagesheim, Jugendeinrichtung) an der Jenfelder Allee sowie für die Erstellung eines weiteren Kindertagesheimes im Zusammenhang mit der neuen Wohnbebauung am Jenfelder Tannenweg geschaffen werden.

Im Hinblick sowohl auf das westlich des Bebauungsplangebietes angrenzende Naturgebiet Jenfelder Moor mit seinen wertvollen Gehölzbeständen und Uferbereichen als auch auf die im Bebauungsplan ausgewiesene Parkanlage sind der Baum-, Landschafts- und Naturschutz von Bedeutung. Insofern sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Erhaltung dieses ökologisch sensiblen Bereiches erforderlich; folgende Ziele liegen zugrunde:

- Langfristige Sicherung vorhandenen schützenswerten Gehölzbestandes.
- Schutz des Grundwasserhaushalts.
- Anlage eines Systems von Gräben und Mulden zur offenen Oberflächenentwässerung und Regenwasserrückhaltung im Plangebiet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielsetzungen der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Jenfeld.

4. Angaben zum Bestand

Bedeutend für das Plangebiet ist eine große brachliegende Freifläche mit zahlreichen Bodenablagerungen im südöstlichen Bereich. Dieses Areal wird zur Zeit als Freizeitfläche insbesondere von den Bewohnern der angrenzenden Hochhaussiedlung genutzt. Im nördlichen Planbereich liegt ein Bolzplatz. Ein durchgehender Knick befindet sich auf der Nordseite der Jenfelder Straße. Auf dem Flurstück 2048 (Jenfelder Allee 49) steht ein zweigeschossiges Gebäude (Kindertagesheim); südlich davon wird ein Container-Flachbau von einem Jugendclub genutzt.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Es wurden konkurrierende städtebauliche und landschaftsplanerische Gutachten von drei Architekten-Arbeitsgemeinschaften erstellt, um für den Bereich nördlich der Jenfelder Straße zwischen Jenfelder Tannenweg und Jenfelder Allee eine optimale städtebauliche Lösung zu finden. Darüber hinaus wurde unter teilweiser Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Gutachten, auf Grund der Empfehlungen des Obergutachtergremiums sowie der Anregungen aus bezirklichen Gremien eine Variante als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Demzufolge basiert das städtebauliche Konzept auf einem zentralen Wohnbereich mit seitlichen Gebäudezeilen in unmittelbarem Bezug zur angrenzenden Parkanlage.

Für das neue Wohngebiet wird eine zwei- bis dreigeschossige Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise vorgenommen, um diese städtebauliche Lösung mit der Anordnung der Gebäude und der Baukörperstellung optimal zu sichern. Die überbaubare Fläche wird mit einer Tiefe von 13 m festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände) soll auf der Grundlage von § 23 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), in besonders begründeten Fällen ermöglicht werden, um eine horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden zu erreichen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt worden, um einen möglichst großen Freiflächenanteil zwischen den Baukörpern zu erreichen. Hierdurch wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft.

Die Wohnanlage steht in engem Zusammenhang zur nördlich angrenzenden neuen Parkanlage. Deshalb kommt dieser Wohnanlage in stadtbildgestalterischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Für die Gebäude werden daher in § 2 folgende gestalterische Anforderungen gestellt:

- Die Außenwände der Gebäude im reinen Wohngebiet sind in hellem Putz auszuführen oder mit rotem bis rotbuntem Klinker zu verblenden. Für einzelne Architekturteile (z.B. Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke, Erker) können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn die Verwendung der genannten Materialien vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 1).

- Im reinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad zulässig; andere Dachneigungen können in Verbindung mit einem Staffelgeschoß zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist. Für die Dachdeckung sind nur Dachpfannen zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2). Die Festsetzung für die Ausbildung der Dächer mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad wurde vorgenommen, da der Bebauungsplan konventionellen Mietwohnungsbau mit dem Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen ermöglichen soll. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Staffelgeschossen wird die Möglichkeit für bauliche Sonderformen eröffnet, sofern der städtebauliche Gesamtzusammenhang des Wohngebiets erhalten bleibt; diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Am Jenfelder Tannenweg ist ein zweigeschossiges, allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,3 ausgewiesen. Hier ist vorgesehen, im Erdgeschoß des Gebäudes ein Kindertagesheim einzurichten und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit im Obergeschoß auch Wohnungen zu schaffen. Diese Nutzungsmischung soll in einer vertraglichen Vereinbarung festgelegt werden.

Dieses Kindertagesheim ist notwendig, um auch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche mitzuversorgen. Ein räumlicher Zusammenhang mit dem bestehenden Kindertagesheim an der Jenfelder Allee ist nicht gegeben, da das dortige Heim bereits jetzt die pädagogisch sinnvolle Kinderzahl überschritten hat. Der Standort auf der Ostseite des Jenfelder Tannenwegs sichert dagegen die unmittelbare Beziehung zur neuen Wohnbebauung.

Um ausreichende Freiflächen für eine Kindertagesheimnutzung sicherzustellen, wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Die Spielflächen für das Kindertagesheim befinden sich im Westen und Südwesten des allgemeinen Wohngebiets. Durch den ausgewiesenen Baukörper werden die Spielflächen zur östlich angrenzenden reinen Wohnbebauung abgeschirmt. Darüber hinaus sind die Spielflächen vergleichbar mit in Wohngebieten üblichen Spiel- und Freizeitflächen.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Kindertagesheim

Auf dem Flurstück 2048 (Jenfelder Allee 49) sind in einem zweigeschossigen Flachbau zwei städtische Kindertagesheime untergebracht. Insgesamt werden hier etwa 190 Kinder im Alter bis zu 14 Jahren betreut. Davon besuchen etwa 40 Kinder das Sondertagesheim für behinderte Kinder. Diese Einrichtung soll in der bestehenden Form erhalten bleiben. Da bauliche Erweiterungen des Gebäudes nicht vorgesehen sind, wird dem Bestand entsprechend eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine zweigeschossige Baukörperausweisung festgesetzt; diese Festlegung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Jugendeinrichtung

Auf Teilflächen des Flurstücks 98 sind ein Jugendclub und ein Betreuungsprojekt der Jugendarbeitshilfe des Bezirksamtes Wandsbek in einem eingeschossigen Container-Flachbau Jenfelder Allee 47 untergebracht. Es werden Freizeitgruppen für Jugendliche ab 14 Jahren angeboten. Das provisorische Gebäude soll zunächst erhalten bleiben; später sind Neu- und Erweiterungsbauten vorgesehen. Daher ist die überbaubare Fläche entsprechend großräumig ausgewiesen und die Grundflächenzahl mit 0,4 bestimmt worden; diese Festlegung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, die Einrichtungen des Vereins "Jugendzentrum Jenfeld" ebenfalls auf dieser Fläche anzusiedeln; zur Zeit befinden sich diese Gebäude im Norden des Flurstücks 98 am Jenfelder Tannenweg (außerhalb des Bebauungsplans). Durch eine Verlagerung bei einem möglichen Abriß der

bislang genutzten Gebäude wird langfristig angestrebt, eine zusammenhängende, großräumige Verbindung der übergeordneten Park- und Freizeitanlage zum westlich des Plangebiets liegenden Jenfelder Moor zu schaffen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bolz- und Spielplatzflächen innerhalb der Parkanlage sollen durch die Jugendeinrichtung sowie das Kindertagesheim mitbenutzt werden.

5.4 Stellplätze

Die Anordnung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbebauung in Verbindung mit den Grünräumen der Parkanlage sowie die Orientierung der Wohnseite zu den Erschließungsflächen hin bedingen zur Sicherung der Freiraumqualität eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Deshalb wird in § 2 Nummer 3 Satz 1 festgesetzt, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Ebenerdige Stellplatzanlagen können zugelassen werden, wenn Wohnruhe, Gartenanlage sowie Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Hierdurch soll eine funktionsgerechte Nutzung der Freiräume nicht in Frage gestellt werden.

In § 2 Nummer 12 wurde festgesetzt, daß im reinen Wohngebiet die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für die nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Tiefgaragen bis zu 70 vom Hundert überschritten werden darf. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil die privaten Stellplätze in Tiefgaragen, deren Dachflächen zu begrünen sind, untergebracht werden sollen.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Im Osten wird das Plangebiet durch die Hauptverkehrsstraße Jenfelder Allee begrenzt, die Teil einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung ist und von Wellingsbüttel über Farmsen bis zur Bundesstraße B 5 nach Billstedt führt; sie ist außerdem Zubringer zur Autobahn A 24. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche ist der unverbindlichen Schnittzeichnung A-A zu entnehmen. Im Süden wird das Plangebiet von der Jenfelder Straße begrenzt. Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche wird die Erhaltung des vorhandenen Knicks, die Verlegung des Fußweges hinter dem Knick sowie die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze ermöglicht; die Neugestaltung der Straßenverkehrsfläche ist der unverbindlichen Schnittzeichnung B-B zu entnehmen.

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt von der Jenfelder Straße durch eine bügelförmige Erschließungsstraße mit einer Breite von 7 m bzw. 16 m. In ihrem 7 m breiten Bereich beinhaltet die Erschließungsstraße einen kombinierten Geh- und Fahrweg. Der 16 m breite Straßenquerschnitt (siehe unverbindliche Schnittzeichnung C-C) beinhaltet einen 5 m breiten Parkstreifen mit Baumanpflanzungen, einen 6 m breiten kombinierten Geh- und Fahrweg sowie einen 5 m breiten Streifen zur vorgesehenen Oberflächenentwässerung und Grünanpflanzung.

Weitere drei Fußwege im Bereich der Wohnbebauung schaffen Verbindungen auch zur angrenzenden Parkanlage. Diese Wege sind mit jeweils 5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen als Durchgänge mit einer Lichten Höhe von mindestens 3,5 m gesichert. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festge-

setzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 10). Damit soll die Wohnanlage einerseits in Ost-West-Richtung und andererseits in Nord-Süd-Richtung erschlossen werden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das in Ost-West-Richtung verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung so geändert, daß es nicht direkt vor dem im östlichen Teil des reinen Wohngebiets angeordneten dreigeschossigen Gebäude abknickt, sondern bereits in nördlicher Verlängerung des südlichen zweigeschossigen Gebäudes geführt wird, um so eine verbesserte Blickbeziehung zur Parkanlage herzustellen; diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die genaue Führung durch den "geschwungenen Block" ergibt sich erst entsprechend der optimalen Grundrißzuordnung zum Wohntrakt. Der Ausschluß von Gehwegüberfahrten an der Jenfelder Straße ist erforderlich, um die vorhandene Buchenhecke zu schützen.

5.6 Grünflächen

Mit den im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen (Parkanlage, Spielplätze und Bolzplatz) wird der für Jenfeld bisher fehlende Stadtteilpark mit Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen. Durch eine hohe Qualität der Bebauung und die Gestaltung der Grünflächen soll eine Imagesteigerung und Verbesserung des Wohnstandortes Jenfeld erreicht werden, was dazu beitragen kann, daß sich auf Dauer auch eine stabilere Sozialstruktur herausbildet. Eine kommerzielle Nutzung ist auf den Grünflächen nicht geplant. Der neue Stadtteilpark soll Freiflächendefizite im Stadtteil Jenfeld mindern und Bindeglied in der langfristig geplanten Grünverbindung Jenfelder Moor - Schleemer Bach/Öjendorfer See sein.

Der Charakter der Grünanlage wird durch die vorhandene Topographie des Geländes und seine Vegetation bestimmt (Bolzplatzeinfassung, Knick im Nordosten, Birkenhain und Buchenhecke im Süden). Diese Elemente bilden die Grundlage für die künftige Entwicklung, die eine weitläufige Grünanlage mit Einzelelementen (Sondergarten, Stauden, Pavillon mit Tribüne, Kinderspielbereiche) umfaßt. Große Wiesenflächen mit variablen Nutzungsmöglichkeiten wechseln mit kleinräumigen Nischen ab. Spielangebote sollen ganzflächig gegeben sein; der gezielte Ausbau von Spielbereichen orientiert sich an den Kinder- und Jugendeinrichtungen im Südwesten der Grünanlage wie auch im Nordosten.

Die Parkanlage bietet dem Stadtteil einen intensiv nutzbaren, mit vielfältigen Angeboten ausgestatteten Erholungsraum, mit Spielbereichen für alle Altersklassen, Sitz- und Erholungsbereichen, Spazierwegen. Eine Mehrfachnutzung von Flächen soll z.B. durch eine Nutzung als Festwiese ermöglicht werden. Der vorhandene Bolzplatz neben dem Kindertagesheim bleibt an dieser Stelle erhalten. Die beiden Kinderspielplätze sind den beiden Kindertagesheimen an der Jenfelder Allee und am Jenfelder Tannenweg räumlich zugeordnet.

Die östlich der Jenfelder Allee anschließende Hochhausbebauung (außerhalb des Plangebiets) weist eine starke Unterversorgung mit öffentlichem Grün auf. Sie soll durch eine Baumpflanzung entlang der Jenfelder Allee mit dem Stadtteilpark optisch verknüpft werden. Im Mittelstreifen der Jenfelder Allee können allerdings aufgrund dort vorhandener Sielleitungen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die Erschließung der Parkanlage erfolgt allseitig, insbesondere vom Kreuzungsbereich Jenfelder Allee/Jenfelder Straße. Besonders wichtig ist eine verbesserte Anbindung der östlich liegenden Hochhaussiedlung über die stark befahrene Jenfelder Allee durch eine neu zu errichtende Fußgängerbrücke im nordöstlichen Bereich des Plangebiets.

5.7 Begrünungsmaßnahmen

Die vorhandene Buchenhecke auf der Nordseite der Jenfelder Straße soll bestehen bleiben, und zwar sowohl zur Schaffung eines Übergangs zwischen der mehrgeschossigen Wohnbebauung und der südlich an das Plangebiet angrenzenden Einzelhausbebauung als auch zur Trennung von Straße und Bebauung. Dementsprechend wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine 5 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Buchenhecke soll östlich des Jenfelder Tannenweges bis zur Parkanlage fortgesetzt werden. Hierfür ist eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Zur weiteren Durchgrünung des Wohngebiets sollen Anpflanzungen von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße im Bereich des Wohngebietes dienen. Darüber hinaus wird in § 2 Nummer 6 Sätze 2 und 3 festgesetzt, daß im Kronenbereich von Bäumen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig. Mit diesen Regelungen sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Abweichungen sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen bzw. Knicks vorgesehen, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen oder Gräben anzulegen. Im übrigen werden, um bei Bautätigkeiten die Vitalität der Bäume zu erhalten, ausreichende Schutz- und Pflegemaßnahmen wie fachgerechter Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß, Wurzelvorhänge und Kronenschnitt erforderlich.

Auf Stellplatzanlagen ist nach je vier Stellplätzen ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 4). Damit sollen Stellplätze in das Landschaftsbild eingebunden und der begrünte Freiraum optisch vergrößert werden.

Die in § 2 Nummer 6 Satz 1 getroffene Festsetzung, daß für Pflanzungen auf Grund festgesetzter Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote standortgerechte einheimische Arten zu verwenden sind, soll dazu führen, daß Pflanzungen außer ihren gestalterischen Wirkungen auch als Lebensraum für einheimische Tierarten dienen können.

Die Vorschrift in § 2 Nummer 7, daß fensterlose Gebäudefassaden der Wohngebiete mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind und je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist, resultiert aus der räumlichen und optischen Verzahnung der Bebauung mit der Parkanlage. Die Gebäude werden so in das "grünbestimmte Umfeld" eingebunden. Gleichzeitig wird der Freiraum optisch vergrößert.

Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Regelungen sind für die neu entstehenden Tiefgaragen zur Sicherung einer dauerhaften und entwicklungsfähigen Begrünung notwendig. Die Mindeststärke garantiert auch über eine längere Trockenzeit hinweg, ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten. Diese Regelung zur erhöhten Schichtstärke wurde getroffen, um ein dauerhaftes Gedeihen und

eine sichere Standfestigkeit von Bäumen auf Tiefgaragen bei entsprechender Durchwurzelungstiefe zu erreichen. Zum Schutz der Dichtungsbahnen sollen nur flachwurzelnde Baumarten verwendet werden.

5.8 Besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser in Entwässerungsmulden und -gräben innerhalb des Baubereichs zu sammeln. Die Gräben und Mulden sollen in ingenieurbiologischer Bauweise hergestellt werden, sofern sie nicht von der Erschließung betroffen sind. Im gesamten Plangebiet soll das Niederschlagswasser einer Oberflächenentwässerung durch Versickerung über belebte Bodenzonen mit Überlauf auf bestehende Gewässer oder Regenwassersiele zugeführt werden. Nach § 2 Nummer 8 sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Diese Vorschrift wurde getroffen, um das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet zu halten und - sofern es die Bodenverhältnisse zulassen - dezentral versickern zu lassen.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9), um bei der geplanten dezentralen Versickerung und Sammlung des Oberflächenabflusses in Gräben und Rückhaltebecken Schädigungen für Pflanzen- und Tierwelt auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer wäre durch den Eintrag dieser Stoffe bzw. deren Rückstände gefährdet.

5.9 Baumschutz

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume und Hecken 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).

5.10 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastfläche, auf der Schlamm aus dem benachbarten Regenrückhaltebecken aufgespült wurde. Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials wurden Bodenuntersuchungen veranlaßt. Die vorhandenen Unterlagen sowie die Auswertung von Luftbildern ergaben für den Zeitraum vor 1975 eine landwirtschaftliche Nutzung des jetzigen Plangebiets und bestätigen die Aufspülung für das Jahr 1975; es ist von einem ca. 4,4 ha umfassenden aufgespülten Areal im südlichen Bereich des Plangebiets auszugehen. Aus der Sichtung weiterer bis ins Jahr 1993 vorliegender Luftbilder ergeben sich weitere Ablagerungen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des ehemaligen Spülfeldbereiches liegen. Vor allem der östliche und südöstliche Planbereich sowie Bereiche entlang der Jenfelder Straße sind deutlich aufgehöht. Zur Erkundung der Verbreitung und Mächtigkeit der Spülfeldablagerungen wurden insgesamt dreißig Rammkernsondierungen bis auf den gewachsenen Boden niedergebracht. Aus den Bereichen der geplanten Bebauung nördlich der Jenfelder Straße und des geplanten Spielplatzes östlich des Jenfelder Tannenweges wurden zusätzlich 16 Mischproben aus jeweils 10 bis 15 Einstichen bis in eine Tiefe von 15 cm entnommen. Zur anschließenden Analytik auf die Parameter pH-Wert,

Trockensubstanz, Glühverlust (organische Substanz), Mineralölkohlenwasserstoffe, halogenierte Kohlenwasserstoffe, organischer Extrakt, sieben Schwermetalle, Arsen und Leitfähigkeit gelangten insgesamt 39 Proben.

Die ermittelten Auffüllungsmächtigkeiten bewegen sich von 0,3 m bis 2,6 m. Es lassen sich vier Auffüllungstypen erkennen:

- Typ 1: Bei den Auffüllungen im östlichen und südöstlichen Plangebiet handelt es sich um bauschuttreiche humose Böden, die in den 80er Jahren abgelagert wurden. Neben Beimengungen von Asphalt, Holzkohle und Metallteilen sind auch Schlacken anzutreffen. Die Mächtigkeit dieser Ablagerung beträgt bis zu 2,6 m.
- Typ 2: Bei diesem Typ handelt es sich um die Spülfeldablagerung im Süden des Plangebietes, die häufig einen fäkal- und ölartigen Geruch aufweist. Die Mächtigkeit dieser Aufspülung schwankt zwischen 0,3 m bis 0,8 m.
- Typ 3: Dieser Typ beschreibt die Ablagerung von Fein- und Mittelsanden in einer Mächtigkeit von 0,5 m bis 1,2 m auf dem Spülfeldbereich. Dieses Material wurde zur Herstellung eines Planums aufgebracht.
- Typ 4: Dieser Ablagerungstyp beschreibt die Substrate des Lärmschutzwalles im Osten des Plangebiets sowie den Bereich der sog. "Tarzanschaukel", der sich im Südwesten des vorhandenen Kinderheims befindet. Hier wurde der Boden aus verschiedenen Teilen der Fläche vermischt und aufgeschüttet. Bei der Auswertung der chemischen Untersuchungen ergaben sich nennenswerte Erhöhungen nur bei den Parametern Arsen, Cadmium, Zink und

bei dem Summenparameter Mineralölkohlenwasserstoffe. Da sämtliche erhöhten Werte aus Beprobungstiefen von 0,7 m bis 2,3 m stammen, ist von einer Gefährdung im Hinblick auf die angestrebte Nutzung nicht auszugehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß aus der Auswertung der Untersuchungsergebnisse allein für den Spülfeldbereich leichte Auffälligkeiten der genannten Parameter festzustellen sind. Die Ergebnisse der Oberbodenuntersuchungen bis 15 cm ergeben keinen Hinweis, um aus der vorgenommenen Gefährdungsabschätzung Einwände gegen das geplante Vorhaben zu erheben. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da auf Grund der geologischen Situation (ab ca. 2,5 m Geschiebelehm/-mergel) kein Stauwasser im Bereich der Belastungen besteht. Bei der Baumaßnahme ggf. anfallender Bodenaushub ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

5.11 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan enthält in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen in § 2 Nummern 4 und 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5, 6, 8 und 9 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.12 Lärmschutz

Wegen der erheblichen Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr, insbesondere auf der Jenfelder Allee, muß für die angrenzenden Flächen mit Lärmimmissionen gerechnet werden. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind.

Westlich der Jenfelder Allee ist bereits ein Wall vorhanden, dessen Krone ca. 2 m über dem Straßenniveau liegt. Als aktiver Lärmschutz ist eine Erhöhung des vorgenannten Walles notwendig, um sowohl die neu entstehenden Wohngebäude als auch den Stadtteilpark vom Lärm der verkehrsreichen Jenfelder Allee abzusichern. Daher soll entsprechend der Planausweisung ein 4 m hoher Schutzwall unmittelbar an der Westseite der Jenfelder Allee errichtet werden. Bei der Realisierung dieses Walles soll der natürliche Charakter der Landschaft - soweit wie möglich - erhalten bleiben; sowohl hinsichtlich des Grundrisses als auch der Höhe soll der Wall in abwechslungsreicher, geschwungener und leicht ansteigender Form ausgeführt werden, um den Eindruck eines gleichförmigen "Bahndammes" zu vermeiden. Der Wall soll außerdem eine Schutzanpflanzung erhalten. Durch das Anpflanzen von dichtwachsenden Sträuchern wird die abschirmende Funktion des Schutzwalles auch optisch unterstützt sowie die Vegetationsmasse und -vielfalt im Plangebiet erhöht. Eine lärmdämmende Wirkung ist durch die Bepflanzung allerdings nur in unwesentlichem Maße zu erwarten. Aus erschließungstechnischen Gründen muß der Wall im Bereich der Jugendeinrichtung unterbrochen werden. Außerdem muß aus stadtbildgestalterischen Gründen die Höhe des Schutzwalles nach Süden allmählich auslaufen. Hierdurch sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich für das in diesem Bereich geplante und zur Jenfelder Allee ausgerichtete Wohngebäude. An der Jenfelder Straße scheiden ebenfalls aus stadtbildgestalterischen Gründen (u.a. Erhalt der vorhandenen Buchenhecke

entlang der Straße) Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes im Straßenbereich aus. Insoweit verbleiben auch hier für die neue Wohnbebauung nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu ist in § 2 Nummer 13 festgelegt, daß auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.13 Beheizung

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk oder an das Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeverorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Die Festlegung des Standortes eines eventuellen Blockheizkraftwerks soll bei der weiteren Durchplanung des Wohngebiets erfolgen; denkbar ist eine Integration der Anlage im Bereich einer Tiefgarage. Nach der öf-

fentlichen Auslegung wurde die Festsetzung in § 2 Nummer 11 insoweit ergänzt, als für die Beheizung nicht mehr ausschließlich der Anschluß an ein Blockheizkraftwerk vorgeschrieben wird, sondern auch eine Versorgung über das vorhandene Fernwärmenetz möglich ist; diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

a) Durch die Ausweisung von Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohnhäusern einschließlich erforderlicher öffentlicher Erschließungsflächen wird die große brachliegende Freifläche nördlich der Jenfelder Straße bebaut. Außerdem ist die Herrichtung einer übergeordneten Park- und Freizeitanlage vorgesehen. Die geplanten Veränderungen führen zu Bodenversiegelungen sowie der Beseitigung von Spontanvegetation in großen Teilbereichen. Der unvermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft kann durch die nachfolgenden Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen werden:

- Stellplätze sind nur in Tiefgaragen unterzubringen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1) und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5).
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach den Grundsätzen von Natur und Landschaft gemäß § 9 der Hamburgischen Bauordnung und nach den Vorschriften des Bebauungsplans (vgl. § 2 Nummer 6) zu begrünen.

- Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst lange im Plangebiet gehalten, überschüssiges Wasser soll in offenen Gräben gesammelt und nach entsprechender Vorklärung in bestehende Gewässer eingeleitet werden. Für die vorgesehene Oberflächenentwässerung wird ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan durchgeführt.

- Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist auf den nicht überbauten Flächen untersagt (vgl. § 2 Nummer 9), um die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer nicht zu gefährden.

- Die vorhandene Buchenhecke auf der Nordseite der Jenfelder Straße wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert; die Hecke soll östlich des Jenfelder Tannenweges durch ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher fortgesetzt werden.

- Der Charakter der Grünanlage wird durch die vorhandene Topographie des Geländes und seine Vegetation bestimmt (Bolzplatzeinfassung, Knick im Nordosten, Birkenhain und Buchenhecke im Süden). Diese Elemente

bilden die Grundlage für die künftige Entwicklung der Parkanlage, die eine weitläufige Grünanlage mit Einzelelementen (Sondergarten, Stauden, Pavillon mit Tribüne, Kinderspielbereiche) umfaßt.

- b) Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes ist bereits vor 1975 aufgegeben und in nördlichen und südlichen Teilen durch Spülfeldablagerungen und Bauschutt in unterschiedlichem Maße aufgehört worden. Bodenuntersuchungen haben kein Gefährdungspotential erkennen lassen. Im Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) ist das Plangebiet überwiegend als Grünfläche bestimmt; entlang der Jenfelder Allee ist ein Streifen für ein zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Nach allem ist der städtebaulichen Planung, die den Neubau dringend benötigter Wohnungen und die Schaffung einer Parkanlage zur Verbesserung der Freizeiteinrichtungen im Stadtteil Jenfeld vorsieht, der Vorrang eingeräumt worden. Es ist davon auszugehen, daß nach Beendigung des Eingriffs und der Umsetzung der festgesetzten Minderungsmaßnahmen die für den Naturhaushalt und die Landschaft gegebenen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

7. Aufhebung bestehender Pläne/ Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des

- Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),

- Bebauungsplans Jenfeld 11 vom 7. Juli 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202)

aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die in der Planzeichnung unverbindlich vorgemerkte Oberflächenentwässerung wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes verbindlich festgesetzt. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 96.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 13.600 m² (davon neu etwa 3.800 m²), für Gemeinbedarf (Kindertagesheim, Jugendeinrichtung) etwa 8.800 m² und für Grünflächen etwa 51.400 m² (Bolzplatz etwa 3.500 m², Spielplätze etwa 3.600 m², Parkanlage etwa 44.300 m²) benötigt.

Die neu ausgewiesenen Erschließungsflächen sind unbebaut. Kosten werden durch Siel-, Straßen- und Brückenbau, durch die Ausgestaltung der Parkanlage und von zwei Spielplätzen, durch den Bau der Jugendeinrichtung, durch die Errichtung des Lärmschutzwalles sowie durch Baumanpflanzungen an der Jenfelder Allee entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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