

17.4.91

Eigentum der Plankammer

Archiv

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 11

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 8. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem erfolgt mit dem Bebauungsplan eine Änderung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 1/89 vom 12. April 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 789) eingeleitet. Das Plangebiet wurde im Laufe des Verfahrens gegenüber dem Aufstellungsbeschluß um die Flächen östlich der Lemsahler Landstraße verkleinert. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. April 1989 und 19. März 1990 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 829, 1990 Seite 517) 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 einundachtzigsten Änderung stellt westlich der Lemsahler Landstraße Grünflächen und östlich des Kupferteiches Waldflächen dar. Nördlich der Lemsahler Landstraße im Bereich der Hofanlage Treudelberg sind gemischte Bauflächen dargestellt. Die das östliche Plangebiet begrenzende Lemsahler Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des Hofes Treudelberg und den dazugehörenden Ländereien westlich der Lemsahler Landstraße unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des erhaltenswerten Gebäudebestands die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage eines flächenbeanspruchenden Golfplatzes mit entsprechenden baulichen Einrichtungen sowie eines Reiterhofs vor. Die baulichen Anlagen des Gesamtprojekts sind weitgehend im Bereich der historisch und städtebaulich erhaltenswerten Hofanlage vorgesehen, die als ein Zeugnis der ländlichen Lebensweise der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erhalten bleiben soll. Südlich daran anschließend ist zur Arrondierung der Bauflächen ein Wohngebiet vorgesehen.

Parallel zum Ostufer des Kupferteichs sollen Flächen aufgeforstet werden, um hier wasserbezogene Erholungsmöglichkeiten zu verbessern.

Der Programmplan Lemsahl-Mellingstedt wird entsprechend den Aussagen des Bebauungsplans fortgeschrieben.

Das dichte Nebeneinander von Flächen für die Landwirtschaft, für die Erholung sowie für den Arten- und Biotopschutz (Kupferteich, Feuchtwiesen) haben dazu geführt, daß der für dieses Gebiet aufgestellte Landschaftsrahmenplan Lemsahl-Mellingstedt sowie der Entwurf zum Landschaftsplan Kupferteich (Stand vom Juli 1987) als einen wesentlichen Aspekt bei der Planung die Erhaltung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen von baulichen Anlagen herausstellt. Hiernach soll auf der Fläche zwischen der bestehenden Hofanlage und dem Kupferteich sowie zwischen der Nordgrenze des Hofbereichs und der Straße Eichelhäherkamp keine Bebauung erfolgen. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan hier die Anordnung von privaten

Grünflächen (vornehmlich für einen Golfplatz) vor. Eine Vergleichsbewertung von Golfplatzstandorten im Nordosten Hamburgs hat ergeben, daß diese Fläche das geringste Beeinträchtigungsrisiko für den Natur- und Landschaftsraum erwarten läßt.

#### 4. Angaben zum Bestand

##### 4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind geprägt durch dessen Lage im Randbereich eines weichseleiszeitlichen Gletschers. Vom Gletscher abgelagerte Geschiebelehme und -mergel sowie Beckenschluffe werden von bis zu 15 m mächtigen gemischtkörnigen Schmelzwassersanden überdeckt. In sogenannten Moränenhochlagen reicht die Moräne bis zu 2 m unter Geländeoberkante. Im Bereich der Mellingbek treten als nacheiszeitliche Elemente sandig-humose Ablagerungen auf. Als Böden haben sich auf Grund der anstehenden Sande ärmere Braunerden gebildet.

Östlich der Mellingbek liegen Niedermoorböden mit etwas höherem Nährstoffgehalt. Sie sind heute zum Teil entwässert und wechseln zum Teil kleinflächig mit mineralischen, aber ebenfalls grundwasserbeeinflussten Böden. Der Flurabstand des ersten Grundwasserleiters beträgt im Plangebiet ca. 2 bis 5 m, in der Grube am Eichelhäherkamp sowie im Mellingbeker Kerbtal auch weniger, im südlichen Plangebiet dagegen vermutlich weit mehr. In Gebieten mit Moränenhochlagen ist von starken Grundwasserschwankungen auszugehen. Die Grundwasserfließrichtung des ersten Grundwasserleiters ist nach Süden ausgerichtet. Dabei entwässert ein Teil des Plangebiets zur Mellingbek und zum Kupferteich hin. Ab der Südhälfte des Kupferteiches ist der Grundwasserspiegel stärker zur Alster hin geneigt.

...

4.2 Bedeutung des Plangebiets für die Leistungen des Naturhaushalts sowie sonstige Landschaftsfunktionen:

Für den Arten- und Biotopschutz besonders bedeutsame Flächen sind:

- Das Kerbtal der Mellingbek mit seiner vielfältigen Biotopstruktur, insbesondere dem einzigen im Nordosten Hamburgs vorkommenden Quellmoor. Zusammen mit dem östlich unmittelbar angrenzenden Grünland gehört diese Fläche zu einem Biotopkomplex, der nach dem von der Umweltbehörde erstellten Biotopschutzkonzept Walddörfer (Stand Mai 1985) als "hochgradig wertvoll" sowie als eines der wertvollsten Gebiete im Bereich Walddörfer/Alstertal einzustufen ist.
- Das südlich angrenzende Bachtal der Mellingbek mit dem großflächig angestauten Kupferteich - Einstufung: "besonders wertvoll".
- Die Feldmark zwischen Kupferteich, Lemsahler Landstraße und Eichelhäherkamp - Einstufung: "wertvoll".

Hier bestimmen insbesondere die Grünflächen - zum Teil mit Feuchtwiesenresten, zum Teil mit seltenen Trockenstandorten - sowie die Knickstrukturen (Schlehe, Weißdorn, Hasel, Holunder, Vogelbeere, Birke, Stieleiche) als Nahrungs- und Fortpflanzungsbiotop sowie als Standort seltener Pflanzen die Biotopqualitäten. Westlich der Kobberdiekskoppel befindet sich ein Standort des gefährdeten Sumpfundels.

Der biologische Gewässerzustand der Mellingbek ist als gering bis mäßig belastet (Einzeldaten aus 1986), der Zustand des Kupferteiches als mäßig belastet/eutroph (Gewässergütekarte 1985) bzw. als gering bis mäßig belastet/mesotroph bis eutroph (Einzeldaten aus 1986) einzustufen. Der Kupferteich weist eine starke Verschlickung auf.

...

Weite Bereiche sind nur 0,5 m tief. Nicht unerheblich für den fortschreitenden Verlandungsprozeß sind der Laubeintrag durch gewässerbegleitende Gehölze sowie die Bodenabswemmung im Bereich der zahlreichen Viehtränken entlang der Mellingbek sowie der in die Mellingbek mündenden Twelenbek und des Poppenbüttler Grabens. Die für die biologische Gewässerreinigung wichtigen Röhrichtzonen sind an den Ufern des Kupferteichs stark dezimiert. Röhrichtbestände am Nordostufer des unteren Kupferteiches sind insbesondere durch Angler und Reiter geschädigt. Ferner gelangen Nährstoffe in das Kerbtal der Mellingbek sowie in den Kupferteich von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Regulation/Regeneration von Boden, Wasser, Luft/Belastung der Landschaftsfaktoren:

Das Plangebiet hat auf Grund der hydrologischen Situation (mächtige Sandschichten über einer Stauschicht) besondere Bedeutung für die Grundwasseranreicherung. Es ist gleichzeitig auch von einer höheren Beeinträchtigungsempfindlichkeit auszugehen, da schützende Deckschichten fehlen sowie eine hydrologische Verbindung zu den Oberflächengewässern Kupferteich bzw. Mellingbek sowie Alster besteht. Südlich des Eichelhäherkamps wies ein Brunnen in der Vergangenheit Stickstoffanreicherungen auf.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 2817 (Bereich südlich der Hofanlage Treudelberg) und auf den Flurstücken 1872 - 1877 (Flächen zwischen Lemsahler Landstraße und An der Alsterschleife) Geländeänderungen.

Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden. Das Flurstück 2740 - Grube am Eichelhäherkamp - wurde um mehrere Meter abgegraben, zum Teil auch im Grundwasserbereich und mit unbekanntem Material verfüllt. Der

...

nördliche Teil der Grube wird zur Zeit mit reinem Bodenaushub auf das vorherige Geländenniveau verfüllt. Die offenen Flächen zwischen der Lemsahler Landstraße, dem Kupferteich und dem Eichelhäherkamp haben Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

#### Landschafts- und Ortsbild:

Das Landschafts- und Ortsbild wird geprägt durch größere offene Flächen, die durch Knicks gekammert sind und leicht wellige Bodenbewegung aufweisen. Intensiver landwirtschaftlicher Anbau (Getreide, Mais, Leinsamen) und gartenbauliche Nutzungen (Erdbeeren) werden betrieben. Im Randbereich zum Kupferteich befinden sich Brachlandflächen. Der alte Baumbestand des Hofes Treudelberg prägt entscheidend das Ortsbild an dieser Stelle. Ödenweg und Kobberdiekskoppel werden durch Spaziergänger und Radfahrer genutzt. Daneben bestehen Reitwege auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Die 380 KV-Freileitung der Hamburgischen Electricitätswerke AG, die ungenügend eingegrünte Reithalle des Hofes Treudelberg sowie ungenügend landwirtschaftlich wiederhergerichtete Abgrabungen am Eichelhäherkamp beeinträchtigen das Landschafts- und Ortsbild.

#### Erholungsnutzung:

Der Bereich zwischen Kupferteich, Kobberdiekskoppel und Ödenweg ist für Fußgänger nicht erschlossen. Das Nordufer des südlichen Kupferteiches ist abgezäunt und nur für Angler begehbar.

#### 4.3 Bauliche Nutzungen

Den baulichen Schwerpunkt bildet der Bereich des Hofes Treudelberg mit altem Baumbestand aus Linden und Eichen. Dieser Hof repräsentiert mit seinem Gebäudeensemble eine typische Hofanlage des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Das

Herrenhaus im klassizistischen Stil ist von den Wirtschaftsgebäuden abgesetzt und wird über eine Allee erschlossen. Die Wirtschaftsgebäude (Holzscheune, Kuhstall und Schweinestall) sind hufeisenförmig angeordnet. Die Anlage ist von der Straße abgerückt und öffnet sich zum Weideland. Der dritte Teil des Ensembles, bestehend aus zwei Landarbeiterhäusern ist zusätzlich mit kleinen Nebengebäuden und Deputatsgärten versehen. Der Hof Treudelberg wird zur Zeit hauptsächlich als Reiterhof (ca. 100 Pferdeboxen) genutzt. Um diese Funktion ausfüllen zu können, ist dem historischen Ensemble eine Reithalle angegliedert worden.

Südlich der Lemsahler Landstraße befinden sich Einfamilienhäuser.

Die Entwässerung des Plangebiets ist durch die vorhandene Schmutzwasserbesielung in der Lemsahler Landstraße gewährleistet.

Im Norden wird das Plangebiet von einer 380 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert. Das Plangebiet liegt unmittelbar unter der östlichen Einflugschneise des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Bis zu 60 % aller in Hamburg landenden Flugzeuge überfliegen das Gebiet in einer Höhe von rund 350 m. Ein Landekurssender ist nordöstlich des Kupferteiches an der Wegekreuzung Kobberdiekskoppel/Ödenweg eingerichtet.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Erhaltungsbereich

Bei der als Erhaltungsbereich umgrenzten Gebäudegruppe des Hofes Treudelberg handelt es sich um einen Gutshof, dessen erhaltenswerte Bausubstanz die Zeitspanne seit dem zweiten Viertel des 19. Jahrhunderts dokumentiert. Es handelt sich im einzelnen um folgende Gebäude:

...

- Herrenhaus von ca. 1840; eingeschossiger Backstein-Rohbau mit Krüppelwalmdach und achsensymmetrisch risalit-ähnlich abgesetztem Zwerchhaus; unauffälliger, seitlicher, eingeschossiger Anbau von ca. 1950, rückwärtiger Ausbau aus der Zeit um 1910; Holzvorbau als Eingangslaube aus der Zeit um 1920, Backsteineinlagen im Erdgeschoß erneuert.
  
- Holzscheune von ca. 1895; freigespannte Zimmermannskonstruktion, senkrechte Brettschalung.
  
- Kuhstall mit Speicher von ca. 1910; giebelständig zur Lemsahler Landstraße, Backsteinmassivbau; im hohen Mansardendach mit Lüftungsaufsatz, zweistöckiger Lager- und Speicherraum, zwischen ebenerdigen Stall und Speicher Ziegelstichdecke; stichbogige Fensteröffnungen; Dachdeckung neu (rote Doppel-S-Zementpfanne).
  
- Schweinestall mit Speicher von ca. 1910; Backsteinmassivbau mit Fachwerkgiebel und Kranausleger im Querhaus des Speicherteils; Mansardendach mit einseitigem Krüppelwalm; stichbogige Fenster.

Die gesamte Anlage kann trotz einer im Hintergrund in jüngerer Zeit neu errichteten Reithallé (geschlammter Backsteintau mit flachgeneigtem Welleternitdach) und trotz des Verlustes einiger historischer landwirtschaftlicher Nebengebäude als eindrucksvolles Beispiel der Heimatstilarchitektur vor dem Ersten Weltkrieg gelten. Dabei erscheint besonders reizvoll, daß sich mit dem erhaltenen Hauptgebäude hinter einer als Allee ausgebildeten Hofzufahrt jene klassizistisch-biedermeierliche Herrenhausarchitektur im Original erhalten hat. An dessen Beispiel hat unter anderem die Heimatschutzbewegung ihren Stil entwickelt, der in den Wirtschaftsgebäuden in unmittelbarer Umgebung des Herrenhauses realisiert wurde.



Weitere Baulichkeiten der Hofanlage sind eine Holzscheune und zwei mächtige Stallbauten. Alle drei Gebäude stehen von der Straße abgerückt im rechten Winkel zueinander und umschließen hufeisenförmig einen rechteckigen Wirtschaftshof. Nördlich der Hofanlage liegen an der Lemsahler Landstraße zwei zugehörige Landarbeiterhäuser, die ebenfalls aus der Zeit um 1910 stammen. Die beiden eingeschossigen gedrungene traufständigen Doppelwohnhäuser sind verputzt; das mit roten S-Ziegelpfannen gedeckte Krüppelwalmdach weist als Öffnungen Schlepp- und Fledermausgauben auf. Parallel hinter den Wohnhäusern sind unter anderem Kleintierställe, Aborte und bescheidene Lagerflächen vorhanden; westlich davon erstrecken sich kleine Nutzgärten. Insgesamt handelt es sich bei diesen Häusern mit Zubehör um typische Gebäude für Häuslinge, die sich auf dem ihnen zugewiesenen Land zum Teil selbst versorgten. Sowohl als Teil der Gesamtanlage als auch als Ergänzung und Weiterführung der Arbeiterwohnungsarchitektur kommt dieser Hausgruppe eine besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung der Gesamtanlage des Hofes Treudelberg, bestehend aus dem Herrenhaus, der Holzscheune, den beiden Ställen und den beiden Landarbeiterhäusern, dem Nutzgarten, der Allee und dem alten Baumbestand, ist aus baugeschichtlichen Gründen wegen seiner qualitätvollen Gestaltung, aus ortsbildprägenden Gründen wegen des ursprünglichen ländlichen Stils in diesem Teilbereich von Lemsahl-Mellingstedt, aus Gründen des harmonischen Zusammenwirkens von Gebäuden und Landschaft und aus Gründen der Anschaulichkeit hinsichtlich sozialer Abhängigkeiten und Zustände auf dem Land zur Zeit der Jahrhundertwende im öffentlichen Interesse und begründet die Festlegung als "Erhaltungsbereich" nach § 172 des Baugesetzbuchs. In diesem Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988, zuletzt geändert am 25.9.1990 (Hamburgisches Ge-

setz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher 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).

## 5.2 Reines Wohngebiet

Die Bebauung südlich der Lemsahler Landstraße zwischen An der Alsterschleife und Mellingbekbrücke, das Flurstück 2497 westlich der Lemsahler Landstraße sowie das Herrenhaus der Hofanlage Treudelberg werden dem Bestand entsprechend als eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit nicht mehr als zwei zulässigen Wohnungen je Gebäude ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> und einer Geschoßfläche von 250 m<sup>2</sup> auf der mit "(F)" bezeichneten Fläche sowie auf der mit "(D)" bezeichneten Fläche mit einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> und einer Geschoßfläche von 580 m<sup>2</sup> wird das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133) zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft. Damit soll der Struktur der Siedlungsflächen mit relativ großen Gärten und dem ländlichen Raum in unmittelbarer Nachbarschaft zu der freien Landschaft Rechnung getragen werden.

Bei der Festsetzung der o.g. Geschoßflächen sind gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen nicht mitgerechnet worden. Auf der mit "(D)" bezeichneten Fläche kann die im Plan festgesetzte Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> um 100 % überschritten werden (vgl. § 2

Nummer 7). Diese Überschreitung soll ermöglicht werden, um auch die bei dem vorhandenen großen Grundstück erforderlichen langen Zufahrten realisieren zu können bzw. zu sichern.

Auf der Fläche im Eckbereich südlich der Lemsahler Landstraße/westlich An der Alsterschleife wird, entsprechend der Struktur der angrenzenden Bebauung mit relativ großen Gärten, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 mit einer Bautiefe von 18 m zur Unterstützung der planerischen Absicht das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft. Außerdem sind im Hinblick auf den Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35 Grad festgesetzt, weil diese Dachform ein Hauptmerkmal der hier vorhandenen Häuser ist.

Im reinen Wohngebiet sind als Einfriedigungen von Grundstücken nur Hecken oder Knickwälle zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Dieses entspricht dem überwiegend vorhandenen Bestand. Hecken fügen sich gegenüber anderen Einzäunungsarten harmonisch - organischer in das vorherrschende Landschaftsbild und in die Struktur der lockeren Bebauung ein. Sie haben ebenso wie Knickwälle für den Naturhaushalt eine besondere ökologische Bedeutung. Diese Festsetzung schließt nicht aus, daß innerhalb der Hecke bzw. des Knickwalls eine Einfriedigung zum Schutz gegen Tiere errichtet werden darf. Diese Einfriedigung hat sich dem gewünschten Charakter von Hecken oder Knickwällen unterzuordnen. Auf der im Plan schraffiert dargestellten Fläche des Flurstücks 1873 - südlich Lemsahler Landstraße - sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungs

...

verordnung sowie Stellplätze und oberirdische Garagen ausgeschlossen, damit eine optische Aufweitung des Mellingbek-Grünzuges unter Einbeziehung privater Flächen erreicht werden kann. Grundstückszufahrten zu den Flurstücken 941 und 1054 (außerhalb des Plangebietes) sind auf dieser Fläche zulässig.

### 5.3 Sondergebiet

Die Hofanlage Treudelberg ist aus wirtschaftlichen Gründen vom Eigentümer als bäuerlicher Landwirtschaftsbetrieb - Bauernhof - nicht mehr zu führen. Um den Erhalt des Ensembles der Hofanlage langfristig sichern zu können, sollen hier sich gegenseitig ergänzende Nutzungen (Golfsport, Hotelbetrieb, Reitsport) unter Einbeziehung der bestehenden alten Hofgebäude sowie teilweise vorgesehener Neubauten ermöglicht werden. Dafür wird ein Sondergebiet zur Unterbringung von baulichen Anlagen des Golfsports und eines Reiterhofs sowie von zugehörigen Infrastruktureinrichtungen, Stellplätzen und notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgewiesen (vgl. § 2 Nummer 2).

Innerhalb der Hofanlage sind zwei Flächen bezeichnet, auf denen die Nutzungsverteilung so vorgesehen ist, daß auf der größeren mit "(C)" bezeichneten Fläche alle im Text genannten Einrichtungen mit Ausnahme einer Reithalle (für die eine kleinere mit "(B)" bezeichnete Fläche gesondert bestimmt ist) untergebracht werden können (vgl. § 2 Nummer 2.1 Buchstabe a und § 2 Nummer 2.2 Buchstabe a).

Es ist ein Hotel mit rund 120 Zimmern vorgesehen, die in verschiedenen Flügeln der Anlage, die durch leicht wirkende Verbindungsbauten miteinander verbunden werden, untergebracht werden sollen. Im zentralen Hauptgebäude des Hotels werden die Eingangshalle, die Rezeption, eine Bar sowie Warte- und Aufenthaltszonen mit einer Gesamtfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> untergebracht. Das Hotel-Restaurant mit

...

ca. 400 m<sup>2</sup> Gastfläche soll sowohl Hotelgästen als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die mit dem Restaurant höhengleich im Erdgeschoß angeordnete Küche mit ca. 200 m<sup>2</sup> soll über den Anlieferhof versorgt werden.

Die Küchenabluft der Hotelküche soll durch einen auf dem Dach angebrachten Lüfter mit hoher Absauggeschwindigkeit senkrecht ausgeblasen werden. Hiermit und mit speziellen Filtereinrichtungen für die Lüfter wird eine Geruchsbelastigung durch Küchenabluft erheblich minimiert. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Der Konferenztrakt des Hotels soll in einem bestehenden Gebäude parallel zur Lemsahler Landstraße untergebracht werden. In diesem Gebäude sind Tagungsräume von 20 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Größe sowie ein Saal mit einer Größe von ca. 270 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Im Erd- und Kellergeschoß der Hotelanlage sollen ein Schwimmbad, eine Sauna sowie Fitness- und Ruheräume eingerichtet werden. In diesem Trakt sind auch Umkleide- und Sanitärräume sowie Büroräume für die Verwaltung vorgesehen. Auf der Fläche nördlich der Hotelanlage sind zwei nicht überdachte Tennisplätze und eine Liegewiese in parkähnlicher Anlage vorgesehen.

Die Reitsportanlage (Reiterhof) mit Reithalle und Stallungen soll nach Umsetzen der vorhandenen Halle und Neugruppierung der Pferdeställe in ihrer bisherigen Kapazität von rund 100 Boxen beibehalten werden.

Um die Geruchsbelastigung und das damit einhergehende verstärkte Insektenaufkommen durch die Pferdehaltung zu minimieren, sollen die Pferdeställe mit einer durchgehenden Firstentlüftung in Gestalt eines durchlaufenden Licht-

und Luftbandes ausgestattet werden. Durch diese Maßnahme kann ein kontinuierlicher vertikaler Luftstrom aus den Ställen heraus erzielt werden, so daß unerwünschten Geruchsbelästigungen und einem verstärkten Auftreten von Insekten entgegengewirkt werden kann. Der anfallende Pferdemist soll nicht wie bisher auf dem Grundstück gelagert, sondern über geschlossene Container oder vergleichbare Möglichkeiten, die eine Gefährdung des Wasserhaushalts und eine Geruchsbelästigung der Nachbarschaft ausschließt, entsorgt werden. Eine Verbringung auf den Flächen für den Reiterhof kommt daher nicht in Frage. Er würde zu nicht vertretbaren Geruchsbelästigungen der Wohngebiete und des Golfsports in der Nachbarschaft führen.

Zwei Landarbeiterhäuser und ein nördlich hiervon liegendes Einfamilienhaus sollen als Betriebswohnung genutzt werden. Südlich der Reitsportanlage sind Wirtschaftsgebäude für die Unterstellung von Maschinen und Geräten, die der Unterhaltung der Golfanlage dienen, vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gesamtprojekt wird innerhalb des Sondergebiets durch differenzierte Baukörperausweisungen mit ein bzw. zwei Geschossen festgelegt. Weiterhin ist für die mit "(C)" bezeichneten Flächen (Golfsporteinrichtungen und Hotel-Bereich sowie Stallungen und Betriebsgebäude des Reiterhofs) eine Grundfläche der baulichen Anlagen von maximal 7.100 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von maximal 11.400 m<sup>2</sup> - dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,26 und einer Geschoßflächenzahl von 0,41 - und für die mit "(B)" bezeichnete Fläche der Reithalle eine Grundfläche der baulichen Anlagen von 4.150 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von 4.150 m<sup>2</sup> - dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,5 - festgesetzt. Bei der Festsetzung der o.g. Geschoßflächen sind gemäß § 20

...

Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse nicht mitgerechnet worden. Für die Gesamtanlage sind etwa 240 oberirdische Stellplätze nachzuweisen, die auf drei innerhalb des Sondergebiets festgesetzten Flächen geschaffen werden sollen. Auf der mit "(C)" bezeichneten Fläche kann die im Plan festgesetzte Grundfläche für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung um 115 % überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 2.1g). Diese Überschreitung soll ermöglichen, die mit der angestrebten Nutzung verbundenen Nebenanlagen wie Stellplätze, Tennisplätze etc. realisieren zu können. Die Grundflächenzahl erhöht sich damit auf 0,56 und liegt unter dem Höchstwert von 0,8 der Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzungen über die Gestaltung der Baukörper sind notwendig, um die Besonderheit des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage zu sichern. Die neuen Gebäude sollen im Baustil, Dimension und Material einerseits auf den ländlichen Charakter des Standortes und andererseits auf die zu erhaltenden vorhandenen Gebäude der Hofanlage Treudelberg Bezug nehmen. Die Neubebauung wird das Straßenbild der Lemsahler Landstraße auf ca. 250 m beeinflussen und auch auf die vorhandenen gegenüberliegenden Einfamilienhausgebiete wirken. Für die mit "(C)" bezeichnete Fläche gelten nachstehende Anforderungen:

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 80 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen (vgl. § 2 Nummer 2.1 Buchstabe b). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß sich Neubauten in den Bestand einfügen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Giebel oder Dachfläche und dem aufgehenden Mauerwerk erzielt wird.

- Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 2.1 Buchstabe c). Die Verwendung von Ziegelmauerwerk gehört allgemein zur ortstypischen Architektur in diesem Stadtteil. Durch die Verwendung dieses Materials soll der Hofcharakter so betont werden, daß ein geordnetes harmonisches Gesamtbild sichergestellt ist. Für einzelne Fassadenbereiche können auch andere Baustoffe wie z.B. Holz, Beton, Kupfer oder Glas zugelassen werden, um zu abwechslungsreichen Fassaden beizutragen. Die Verwendung von Ziegelmauerwerk soll dabei jedoch vorherrschen, so daß ein geordnetes Gesamtbild sichergestellt ist.
- Die Dächer von Gebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 Grad und 45 Grad auszubilden; es sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Die Dächer von eingeschossigen Gebäudeteilen können als Flachdächer ausgebildet werden (vgl. § 2 Nummer 2.1 Buchstabe d). Zum ortstypischen Erscheinungsbild gehört auch das geneigte mit roten Ziegeln gedeckte Satteldach.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Treppenhäuser und Vordächer bis zu 3 m sowie durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 2 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2.1 Buchstabe e). Mit diesen geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen kann eine differenzierte Baukörpergestaltung ermöglicht werden, wenn die Abstandsregelungen der Hamburgischen Bauordnung eingehalten werden.

Für die mit "(B)" bezeichnete Fläche, auf der die Errichtung einer Reithalle zulässig ist (vgl. § 2 Nummer 2.2 Buchstabe a) gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:



- Das Dach der Reithalle ist als Satteldach mit einer Neigung von maximal 30 Grad auszubilden; es sollen ziegelrote Dachpfannen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 2.2 Buchstabe b). Um das große Bauvolumen optisch in die umgebende Landschaft einbinden zu können, ist es erforderlich, eine maximale Dachneigung und das Dachmaterial festzusetzen; neben ziegelroten Dachpfannen können für untergeordnete Bauteile auch grüne Pappschindeln verwendet werden.

#### 5.4 Erschließung/Parkplätze

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Lemsahler Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße konzipiert und wickelt den Verkehr aus den Randgebieten Duvenstedt und Lemsahl-Mellingstedt in Richtung Hamburger Stadtgebiet ab. Die Belastung dieser Straße liegt bei 13.000 Fahrbewegungen pro Tag (gemessen 1988). Der zunehmenden Bedeutung und wachsenden Verkehrsbelastung der Lemsahler Landstraße wurde durch einen entsprechenden Ausbaustandard Rechnung getragen, wobei vor allem sichere und ausreichend breite Rad- und Gehwege anzulegen waren.

Das Sondergebiet soll von der Lemsahler Landstraße erschlossen werden, wobei eine Aufweitung der Straße zum Linksabbiegen aus Richtung Poppenbüttel erforderlich wird, um Behinderungen des fließenden Verkehrs und Stauungen an der Hauptzufahrt zu den Stellplätzen zu vermeiden. Dies hat zur Folge, daß die Straßenbegrenzungslinie geringfügig im Bereich des Flurstücks 2817 nach Westen verschoben werden muß.

Insgesamt wird es vier Zufahrten im Bereich des Sondergebietes geben: Eine zum Herrenhaus, die gleichzeitig dem Anlieferverkehr für den Küchen- und Konferenzbereich

...

dienen soll, eine zum Hotelbereich (hier nur Zufahrt), eine zur großen Stellplatzanlage und eine für den Reitbetrieb.

Bei den übrigen Straßen handelt es sich um Straßen, die in ihrem Bestand als Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Ödenweg und Kobberdiekskoppel sollen für den Fahrverkehr geschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind Anliegerfahrzeuge.

Die Verlängerung des Ödenweges bis an die vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft parallel zum Kupferteich wird als Fußweg in einer Breite von 5 m ausgewiesen, um die Wegebeziehung für die Öffentlichkeit bis an den Kupferteich zu sichern. Um der Öffentlichkeit nach Stilllegung der Straßen Ödenweg und Kobberdiekskoppel für den Fahrverkehr Parkmöglichkeiten zu geben, werden öffentliche Parkplätze an den Einmündungen Ödenweg/Lemsahler Landstraße und Kobberdiekskoppel/Eichelhäherkamp mit Zufahrt vom Ödenweg und von der Kobberdiekskoppel ausgewiesen. Diese Parkplätze sollen auch das erhöhte Verkehrsaufkommen bei Sportveranstaltungen auf dem Reiterhof oder dem Golfplatz aufnehmen.

Die Ver- und Entsorgung der ausgewiesenen Bauflächen ist durch die vorhandenen Leitungen in der Lemsahler Landstraße gesichert.

#### 5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der Lemsahler Landstraße ist die bestehende Wohnnutzung erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die über den Immissionsgrenzwerten für Wohngebiete der 16. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036) liegen, wie Berechnungen ergeben haben. Es sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Um den Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm

wirksam zu begegnen, ist geprüft worden, welche Maßnahmen zu treffen sind. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in der Führung der Straße zu noch sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. die Anlage von Wällen oder Wänden) am Verkehrsweg aus verkehrstechnischen und auch aus stadtbildgestalterischen Gründen realisierbar. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Dazu ist in § 2 Nummer 6 bestimmt worden, daß entlang der Lemsahler Landstraße auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäude-seiten 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) 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 bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

#### 5.6 Fläche für den Luftverkehr

Im Schnittpunkt der Straßen Kobberdiekskoppel und Ödenweg ist eine Fläche für den Luftverkehr (flugtechnische Anlage - Landekurssender) entsprechend ihrem Bestand nachrichtlich übernommen.

...

### 5.7 Waldflächen

Die Waldbestände im Gebiet nordöstlich des Kupferteiches und beiderseits der Mellingbek bis an den Eichelhäherkamp werden als Waldfläche festgesetzt. Die Waldflächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die geplante Aufwaldung entlang des Kupferteiches soll mit standortgerechten Arten der potentiell natürlichen Waldgesellschaften erfolgen. Dabei ist keine flächendeckende, sondern eine gruppenweise Anpflanzung mit ausreichenden Zwischenräumen - Lichtungen - für die natürliche Entwicklung einer Kraut- und Strauchschicht vorgesehen. Es wird damit eine Waldentwicklung angestrebt, die dem Arten- und Biotopschutz besonders Rechnung trägt.

Die bestehenden Waldflächen sollen als artenreiche, mehrstufige Mischwaldbestände erhalten und entwickelt werden. Am östlichen Waldrand zwischen Eichelhäherkamp und der Verlängerung Ödenweg soll ein Wanderweg angelegt werden.

### 5.8 Grünflächen

Unter Berücksichtigung des Bestandes an Knicks, Baumreihen und topographischen Gegebenheiten soll ein Golfplatz (ca. 78 ha) mit 18 Löchern, eine Übungswiese und drei Übungsbahnen auf den als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfsport" ausgewiesenen Flächen westlich der Lemsahler Landstraße angelegt werden.

Zu den Elementen des Golfplatzes zählen:

- Grün (Green): Modellierter Rasenfläche mit extrem kurzgeschnittenem Rasen am Ende einer jeden Golfbahn. Im Grün befindet sich das Loch als Ziel.
- Abschlag: Planierter, mit Rasen bedeckte Fläche, von der der erste Schlag auf einer jeden Golfbahn ausgeführt wird.

- Spielbahn (Fairway): Häufig gemähte Grünlandfläche zwischen dem Abschlag und dem Grün.
- Bunker: Hindernis in der Form einer besonders hergerichteten, zumeist vertieften Bodenstelle, wo Grasnarbe und Erdreich entfernt und durch Sand ersetzt worden sind.
- Rauhes (Rough): Fläche am Rande einer Spielbahn und über den ganzen Platz verteilt, die unterschiedlich hohen Bewuchs aufweist und nur sehr extensiv bzw. gar nicht gepflegt wird.
- Halbrauhes (Semi Rough): Weniger häufig gemähte Grünlandfläche am Übergang von der Spielbahn zum eigentlichen Rauhen. Im Halbrauhen ist der Ball noch ziemlich leicht zu finden, aber bereits relativ schwierig zu spielen.

Auf Grund der Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz soll dieser Golfplatz als weitestgehend landschaftlich extensiv gestaltete Anlage entstehen. Ein solcher Platz bietet gute Möglichkeiten für eine bewußte Biotopgestaltung zum Zwecke des Artenschutzes. Ein landschaftlicher Golfplatz wird als Anlage definiert, bei der die Spielbahnen ein Drittel des gesamten Platzes einnehmen (Übungsflächen sowie Gebäudeflächen nicht miteinbezogen). Es sind daher besondere naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Flächen getroffen worden.

Die langfristige Sicherung sowie nähere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen regelt ein Pflege- und Entwicklungsplan, der als Bestandteil in die Baugenehmigung/Betriebsgenehmigung aufgenommen werden soll.

Inwieweit der Golfplatz letztlich mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Übereinklang zu bringen ist, insbesondere wildlebenden Tier- und Pflanzenarten Entwicklungsmöglichkeiten bietet, hängt entscheidend von der Pflege des Platzes ab.

Zur Erhaltung der im Bebauungsplan hierfür festgelegten naturschutzrechtlichen Regelungen sowie von Auflagen in der Baugenehmigung und im Pflege- und Entwicklungsplan sind jährliche Kontrollen (d.h. Begehungen mit dem Betreiber und den zuständigen Dienststellen der Freien und Hansestadt Hamburg) durchzuführen.

In Ergänzung der baulichen Anlagen des Reiterhofs im Bereich der Hofanlage Treudelberg sind umfangreiche Freiflächen für die Anlage von Reit- und Fahrwegen sowie für Reitbahnen und Pferdekoppeln erforderlich. Diese Flächen, parallel zum Eichelhäherkamp und zur Lemsahler Landstraße sowie östlich des Kupferteiches werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Reitsport" festgesetzt. Die Flächen mit einer Größe von ca. 15 ha sollen sowohl als Weideflächen für die Pferde des Reiterhofes dienen als auch für sportliche Zwecke (Geländestrecken mit Hindernissen, Reitwege, Fahrwege für Gespanne, Galoppierstrecken u.ä.) genutzt werden. Am Ostrand des Waldgebietes soll als Vervollständigung des Reiterrundweges auf einem gesondert dafür hergerichteten ca. 5 m breiten Weg die Reitnutzung innerhalb der Waldfläche geduldet werden.

#### 5.9 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Mellingbek, der Twelenbek und des Kupferteiches sind dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

...

## 5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### Ziele:

Die Errichtung des Golfplatzes einschließlich des dazugehörigen Hotel- sowie des Reithallenkomplexes soll so erfolgen, daß die ökologische und visuelle Qualität der Landschaft soweit wie möglich erhalten bleibt. Durch die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen soll erreicht werden, daß Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig stören, bei der Realisierung des Bebauungsplanes unterlassen, minimiert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden.

Bei der geplanten Golfanlage ist von folgenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen:

1. Erstellung der Baukörper einschl. der Stellplätze  
u.a.
  - Überbauung (Versiegelung des Bodens und der Pflanzendecke)
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
2. Veränderung der Oberflächengestalt und der Pflanzendecke (Aufschüttungen, Abgrabungen, Umgestaltung des Bewuchses):
  - Zerstörung von Biotop-Verbindungen
  - Freilegung des Grundwassers durch Neuanlage von Stillgewässern
  - Veränderung bisheriger landschaftstypischer Biotopstrukturen und Verdrängung der an die Struktur angepassten Arten.

3. Ausbringen von Dünge-, chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie Beseitigung von Grasschnitten:
  - Belastung von Oberflächengewässern
  - Belastung des Grundwassers
  
4. Pflegemaßnahmen (auf Spielbahnen, Grüns, Abschlägen und teilweise im Bereich der Rauhe-Zone), u.a.:
  - Zerstörung oder Beeinträchtigungen von Lebensräumen durch Veränderung
    - der Nährstoffbedingungen (Düngung)
    - des Feuchtegrades (Be- und Entwässerung)
    - der mechanischen Pflegeintensität (Schnitthäufigkeit)
    - des chemischen Milieus (gezielte Vernichtung unerwünschter Arten durch chemische Pflanzenbehandlungsmittel/Pestizide)
    - der Bodendurchlässigkeit (Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz)
  - Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch Wasserentnahme zwecks Bewässerung
  
5. Sportaktivitäten (Spielbetrieb) u.ä.: Beunruhigung und Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenwelt
  
6. Erhöhter Nutzungsdruck durch Spaziergänger auf das Kerbtal der Mellingbek, das Naturschutzgebiet Wittmoor und den Kupferteich
  
7. Veränderungen des charakteristischen Landschaftsbildes

Die hier aufgeführten möglichen Beeinträchtigungen können zum größten Teil vermieden oder ausgeglichen werden.

...



Im einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Begrünungsmaßnahmen

- Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Diese Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm bis 25 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Stellplatzanlagen sind durch Hecken zusätzlich zu gliedern (vgl. § 2 Nummer 8). Die Festsetzung ist aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Durch die Pflanzung von Bäumen und Hecken auf Stellplatzanlagen erfolgt eine Einbindung der Stellplätze in die Bebauung und die Landschaft. Bäume mindern weiterhin durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft. Darüber hinaus haben diese Bäume die Funktion, im Zusammenwirken mit den Gebäuden Gestaltungselemente des für diesen ländlichen Raum typischen bäuerlichen Erscheinungsbildes aufzugreifen. Die Mindestgröße für Baumpflanzungen begründet sich darin, daß ein Ausgleich für den zu entfernenden Gehölzbestand beim Hotelbau erreicht werden soll. Durch den festgesetzten Stammumfang zwischen 20 cm und 25 cm wird ferner zum Ausdruck gebracht, daß diese Bäume bereits bei der Inbetriebnahme der Gesamtanlage eine bestimmte Größe haben müssen.
  
- Entlang der Zufahrt zum Hotel sind mindestens 14 großkronige Bäume zu pflanzen, die einen Stammumfang von mindestens 25 cm bis 30 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen müssen (vgl. § 2 Nummer 2.1 Buchstabe f). Die Anpflanzung der

...

Bäume trägt in Anlehnung an die vorhandene Lindenallee zur Einbindung des Hotelkomplexes in das Orts- und Landschaftsbild bei. Durch den festgesetzten Stammumfang von mindestens 25 cm bis 30 cm soll erreicht werden, daß die Bäume bereits bei Inbetriebnahme der Gesamtanlage eine gewisse Größe haben. Die Mindestgröße begründet sich ferner darin, daß ein Ausgleich für den zu entfernenden Gehölzbestand beim Hotelbau erreicht werden soll.

- Die Giebelwände der Reithalle sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2.2 Buchstabe c). Zum Zwecke der landschaftlichen Einbindung des geplanten Reithallenkomplexes sind die Giebelwände zu begrünen. Damit die gewünschte Wirkung erzielt werden kann, wird je 2 m Wandlänge die Verwendung einer Pflanze vorgeschrieben.
- Auf dem Golfplatz sind Ballfangzäune sowie Einfriedigungen aus Maschendraht mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen (vgl. § 2 Nummer 3.1). Die Festsetzung dient der Vermeidung von optisch störenden Elementen in diesem offenen Landschaftsraum Lemsahl-Mellingstedts.
- Für Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 10). Damit soll sichergestellt werden, daß das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleibt und bei Abgang von bedeutsamen Bäumen die vorhandene Situation wieder hergestellt werden kann. Ferner sollen artgerechte Lebensmöglichkeiten für einheimische Tierarten geschaf

fen werden. Des weiteren wird vorgeschrieben, daß im Kronenbereich der Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist sowie außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig sind. Die Vegetationsflächen sind erforderlich, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten. Die Spielräume für die Gestaltung der Stellplatzanlage werden dadurch nicht eingeschränkt.

Abweichungen sind im Bereich von Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Im Falle von Abweichungen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlungen zu sichern. Damit sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestandes erreicht werden.

Um im Randbereich des Golfplatzes das Bild einer Knicklandschaft zu erhalten und weiter zu entwickeln, werden Flächen zur Anlage von Knicks ausgewiesen. Bei deren Neuanlage ist ein Wall herzustellen und entsprechend zu bepflanzen. Die Breite der Flächen für die Anlage oder die Erhaltung von Knicks ist mit 8 m (4 m Wall zuzüglich Pufferstreifen pro Seite) festgesetzt.

- Im Innenbereich des Golfplatzes sollen artenreiche, standortgerechte mehrstufige Gehölzpflanzungen zwischen den Spielbahnen zur Gliederung der Flächen

und zur Sicherung der Spieler entwickelt werden. In ihrem Aufbau sind die Gehölzpflanzungen locker und transparent zu gestalten, um die heutige offene Landschaft so weit wie möglich zu erhalten. Die entsprechenden Anforderungen werden in der Baugenehmigung zu regeln sein.

b) Baum- und Landschaftsschutz

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

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Dovenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791 - k), zuletzt geändert am 4. Februar 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 30).

Diese Landschaftsschutzverordnung wird im südöstlichen Bereich des Flurstücks 2817 aufgehoben (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Änderung wird erforderlich, weil die Ausweisung des Sondergebietes den Zielen eines Landschaftsschutzgebietes entgegensteht.

Die durch Bäume und Hecken (insbesondere durch Knicks) gebildeten städtebaulichen und landschaftlichen Räume prägen den Charakter des Landschaftsbildes. Darüber hinaus sind Bäume, Hecken und insbesondere Knicks von besonderer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des

Naturhaushalts, insbesondere die Schadstoff- und Staubfilterung der Luft, die Verbesserung des Kleinklimas, den Windschutz und als Lebensraum für Kleintiere. Weiterhin eignen sich Knicks ausgezeichnet zur Biotop-Vernetzung. Über die genannten Bestimmungen hinaus werden daher für Bäume und Hecken (einschließlich Knicks) besondere Festsetzungen getroffen:

- Wallhecken (sog. Knicks), die auf Grund ihrer Bedeutung sowie ihrer optischen Wirkung besonders schützenswert sind, werden als Flächen für die Erhaltung von Wallhecken ausgewiesen.
- Die Wallhecken (Knicks) sind unter Erhaltung von Einzelbäumen (sogenannte Überhälter) alle 8 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 m bis 40 m betragen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Maßnahme ist zum Erhalt des typischen Aufbaues und der Wuchsform von sogenannten Knicks erforderlich.
- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 9). Die Festsetzungen sind aufgenommen worden, um bei einem Abgang die vorhandene erhaltenswerte Situation wieder herzustellen.

c) Schutz des Bodens und des Grund- und Oberflächenwassers

Auf dem geplanten Golfplatz ist eine Entwässerung bestehender Flächen nicht vorgesehen. Lediglich die Grüns, die über dem anstehenden Boden aufgebaut werden, müssen dräniert werden. Auf dem Golfplatzgelände sind

mehrere Teiche geplant, die zum Teil künstlich gedichtet werden sollen; sie nehmen das Dränagewasser auf und dienen der Bewässerung. Wasserdefizite sollen aus einem bestehenden Brunnen Ecke Ödenweg/Lemsahler Landstraße ausgeglichen werden. Der zusätzliche Wasserbedarf liegt unter der jetzigen genehmigten Entnahmemenge. Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasseranreicherung einerseits und seiner Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen andererseits sind entsprechende Schutzvorschriften, die auch der Tier- und Pflanzenwelt dienen, erforderlich. Im Sondergebiet, dessen überschüssige Niederschlagswasser versickert werden sollen, begründen sich diese zusätzlich dadurch, daß das zu versickernde Oberflächenwasser weitgehend unbelastet sein soll.

Im einzelnen:

- Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen (vgl. § 14 Absatz 4 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (GVBl. Seite 183) mit der Änderung vom 4. Dezember 1990 (GVBl. Seite 235). Diese Regelung dient der Erhaltung der Wasseraufnahmekapazität und des Sauerstoffgehaltes des Bodens, der Förderung des Bodenlebens sowie der Sicherung der Lebensbedingungen der Vegetation.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Durch diese Maßnahme soll ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten bleiben, so daß es örtlich nicht zu einer Absenkung des Grundwassers und zur Schädigung des wertvollen Baumbestandes kommt. Ferner wird der Anteil an durchwur-

- zelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt im Vergleich zu versiegelten Flächen durch geringere Aufwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.
- Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind auf dem geplanten Golfplatz nur bis maximal 1 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 3.2). Zur Vermeidung landschaftsuntypischer, kleinflächiger Bodenerhebungen sollen Geländemodellierungen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Darüber hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren darauf hinzuwirken, daß außerhalb der Golfspielflächen ein Bodenauftrag zwecks Erhaltung der Standortverhältnisse (Bodenfeuchte) auf das technisch notwendige Ausmaß beschränkt wird.
  - Die Parkplätze an der Kobberdiekskoppel und am Ödenweg sollen als unbefestigte Rasenstandplätze ausgebildet werden, um eine Störung des Landschaftsbildes und Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sowie unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden.
  - Das im Sondergebiet anfallende überschüssige Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von Geh- und Fahrwegen soll auf der im Plan gekennzeichneten Fläche "vorgesehene Oberflächenentwässerung" zur Versickerung gebracht werden. Die hydrologischen Voraussetzungen zur Versickerung sind im Plangebiet durch die anstehenden Sandschichten besonders günstig. Sollte trotz Schaffung von Versickerungsflächen oder ähnlichen Vorrichtungen bei starkem Regen überschüssiges Wasser anfallen, kann dieses über bewachsene Grabenmulden dem Kupferteich, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zugeführt werden. Es soll eine Vorklärung/-reinigung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Geh-, Fahr-

und Stellplatzflächen so erfolgen, daß bei der Versickerung bzw. beim Notüberlauf in den Kupfer-  
teich keine Beeinträchtigungen des Grundwasserhaus-  
haltes und der Oberflächenwässer stattfinden kann.  
Näheres wird in der wasserrechtlichen Erlaubnis  
bestimmt.

- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmit-  
teln ist auf allen nicht überbauten Flächen unter-  
sagt. Ausgenommen hiervon sind die Spielflächen auf  
den privaten Grünflächen "Golf-sport" (vgl. § 2  
Nummer 13). Auf den privaten Grünflächen des Golf-  
platzes ist die Anwendung von Düngemitteln außerhalb  
der Spielflächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3.4).  
Unter Spielflächen werden die Spielbahnen, die  
Grüns, die Abschläge und die Halb-Rauhes verstanden.  
Neben diesen Festsetzungen ist auf den Spielflächen  
der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungs-  
mitteln und Düngemitteln auf das absolut Notwendige  
zu reduzieren.

Zwar ist der Einsatz dieser Mittel auf einem Golf-  
platz geringer als auf ackerbaulich genutzten Flä-  
chen, der punktuelle Eintrag z.B. auf Grüns kann  
jedoch höher liegen.

Eine genaue Prognose über das Ausbreitungsverhalten  
(Auswaschung) ist schwierig.

Auf Grund vergleichbarer Erfahrung auf anderen Golf-  
plätzen ist absehbar, daß folgende Höchstangaben an  
Düngemitteln nicht ausgeschöpft, sondern in der  
Regel unterschritten werden (jährliche Nährstoff-  
zuführung in  $g/m^2$ ):

- Stickstoff: Grüns: 40, Vorgrüns/Abschläge: 24,  
Spielbahnen: 18



- Phosphat: Grüns: 10, Vorgrüns/Abschläge: 6, Spielbahnen: 10
- Kali: Grüns: 16, Vorgrüns/Abschläge: 10, Spielbahnen: 18
- Magnesium: Grüns: 4, Vorgrüns/Abschläge: 2, Spielbahnen: 2

Zur Anwendung kommen organische Dünger und Dünger mit Langzeitwirkung, für die Grüns auch anorganische Dünger.

Hier bleibt zu prüfen, in welchem Umgang im Bereich der Spielbahnen auf Dünger- und Pestizideinsatz verzichtet werden kann, wenn sich die gewünschte Grasnarbe gebildet hat. Um die Auswirkung des Einsatzes von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln dauerhaft beurteilen und kontrollieren zu können, sollen vom Golfplatzbetreiber Brunnen an gezielten Stellen gesetzt und regelmäßig Beprobungen vorgenommen werden. Ferner sollen die Teiche beprobt werden. Sollten sich negative Auswirkungen ergeben, sind Auflagen zu erteilen bzw. entsprechende Regelungen im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Um die Belastung des Grundwassers und der neu geplanten Teiche auf dem Golfplatz mit nährstoffreichem Dränagewasser zu minimieren, ist Dränagewasser vor Einleitung in die Teiche mittels eines Sumpfbeetes vorzureinigen (vgl. § 2 Nummer 3.3).

Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht aufgebracht werden (vgl. § 19 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (GVBl. Seite 181) mit der Änderung vom 4. Dezember 1990 (GVBl. Seite 235)). Diese Regelung ist erforderlich, um nachhaltige Aus-

wirkungen für die Funktionsfähigkeit von Boden und Grundwasser zu vermeiden.

Auf der privaten Grünfläche des Golfplatzes sind Maßnahmen, die eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken, nach § 2 Nummer 3.5 unzulässig, damit eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes unterbleibt sowie der heute zum Teil vorhandene feuchte Standort als Lebensraum für entsprechende Pflanzen und Tierarten erhalten bleibt.

Zur Vermeidung von Auswaschungen soll das Grasschnittgut des Golfplatzes auf gedichteten Lagerstätten untergebracht bzw. kompostiert werden. Entsprechende Regelungen sind in der Baugenehmigung zu treffen.

Die durch Viehtränken in die Twelenbek/Mellingbek sowie den Poppenbütteler Graben bewirkte Sohlaufsandung der Mellingbek mit dazugehörigem Nährstoffeintrag sollte mittelfristig dadurch unterbunden werden, daß der direkte Zugang für das Vieh nicht mehr ermöglicht wird. Eine Wasserentnahme für das Vieh sollte durch mechanische Pumpen erfolgen.

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung durch den geplanten Hotelkomplex ist durch den Betreiber eine Entsiegelung des Ödenwegs und der Kobberdiekskoppel vorzunehmen und eine wassergebundene Decke herzurichten.

d) Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Arten und Biotope

Auf den östlich des Kupferteiches festgelegten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten nachstehende

...

Festsetzungen:

- Auf der mit "(G)" bezeichneten Fläche ist eine feuchte Senke wieder herzustellen (vgl. § 2 Nummer 14.1). Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standort eines schützenswerten Pflanzenbestandes (Sumpfuendel). Die Senke wurde in der Vergangenheit zugeschüttet. Die Maßnahme ist als Teil des Ausgleichs für die Inanspruchnahme von Grünland durch Golfspielflächen anzusehen.
- Die mit "(H)" bezeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu erhalten und zu entwickeln. Eine Beweidung sowie maschinelle Bearbeitung zwischen dem 15. März und dem 15. August ist unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14.2).

Diese Maßnahme ist erforderlich, um das im Plangebiet einzige Feuchtgrünland zu erhalten. Derartige Standorte haben eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die feuchte Grünlandfläche ist insbesondere für den Pflanzenartenschutz sowie für Insekten und Kleinsäuger von Bedeutung. Deshalb soll die Mahd auf den Zeitpunkt nach der Samenreife verlegt werden.

- Die mit "(I)" bezeichnete Fläche ist als Feuchtwald mit belichteten Abschnitten zur Förderung von Röhricht und typischer Moorvegetation zu erhalten und zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 14.3). Der vorhandene Quellmoorbereich ist zu erhalten und zu entwickeln. Der Verlauf der Mellingbek soll durch Mäander einen naturnahen Ausbau erfahren.
- Auf der mit "(K)" bezeichneten Waldfläche sind ausreichend große Lichtungen zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 14.4). Die Maßnahmen sind zur Erhaltung und

Entwicklung von schützenswerten Pflanzengesellschaften, insbesondere Röhricht, Moorgesellschaften (Fläche "(I)") sowie Ruderalfluren (Fläche "(K)") erforderlich.

- Auf der mit "(L)" bezeichneten Fläche ist der Wald so zu pflegen und zu entwickeln, daß Lichtungen sowie Durchblicke zum Kupferteich erhalten bleiben. Die Ufer des Kupferteiches sind naturnah zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 14.5). Durch diese Maßnahme soll für die Erholungssuchenden der Blick zum Kupferteich erhalten bleiben. Da in der Vergangenheit die Ufer durch Pferdetritte zerstört worden sind, ist eine naturnahe Entwicklung der Ufer zur Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und damit der Selbstreinigungskraft des Gewässers erforderlich. Die Pferdetränken sind dabei auf zwei Stellen von 15 m und 30 m Breite zu beschränken.

Um bei der Gestaltung des Golfplatzes hinreichend die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume, zu berücksichtigen, gelten auf den privaten Grünflächen "Golfplatz" nachfolgende Anforderungen:

- Der Anteil der naturnahen Flächen muß mindestens 60 % betragen. Die Flächen sind untereinander zu vernetzen. Die Breite der Golfspielbahnen darf im Durchschnitt 40 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 3.6). Unter naturnahen Flächen sind alle Flächen zu zählen, die nicht intensiv für den Golfbetrieb - Spielbahnen, Übungsflächen, Halb-Rauhes, Grün, Bunker - genutzt werden. Durch einen Mindestanteil an naturnahen Flächen von 60 % der Gesamtfläche des Golfplatzes (Übungsflächen sowie Gebäudeflächen mit einbezogen) wird die quantitative

...

Voraussetzung für einen annähernd extensiven "landschaftlichen Golfplatz" geschaffen. Auf den naturnahen Flächen sollen entsprechend den standörtlichen Gegebenheiten unterschiedliche Biotopstrukturen entwickelt bzw. erhalten werden, wie z.B. Wiesen-, Sumpf-, Brach-, Gehölz-, Wald- und Wasserflächen. Die nördliche Böschung der Grube auf dem Flurstück 2740 ist als nährstoffarmer Trockenrasen zu entwickeln. Es ist ferner bestimmt, daß alle einzelnen naturnahen Flächen zu vernetzen sind. Unter Vernetzungsflächen werden naturnahe Strukturen, wie oben definiert, verstanden, also Wiesen, Gehölze, Brachen etc.. Wege oder auch Trampelpfade zählen nicht hierzu. Durch die Vernetzung soll ein Biotop-Verbund geschaffen werden, der den Ausgleich und die Wanderung von Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Verbundsystems ermöglicht.

Die Pflanzung neuer Laubbäume und Gehölze orientiert sich an dem Bestand (Eiche, Ahorn, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Holunder).

Durch die Festsetzung, daß die Breite der Spielbahnen im Durchschnitt 40 m nicht überschreiten darf, soll eine Ausdehnung der intensiv genutzten Flächen in naturnahe Flächen auf das notwendige Ausmaß reduziert werden. Diese Festsetzung gewährleistet ferner die Kontrolle der festgesetzten Mindestprozentanteile der naturnahen Flächen.

- Es sind mindestens fünf ökologische Ruhe-Zonen mit einer Mindestgröße von 1 ha und einer Mindestbreite von 50 m (vgl. § 2 Nummer 3.7) anzulegen. Der geforderte Mindestanteil von naturnahen Flächen mit einer Größe von mehr als 1 ha (ökologische Ruhe-Zonen) sichert die Bereitstellung von größeren zusam-

menhängenden Einheiten. Hiermit wird die Aufteilung der naturnahen Flächen geregelt.

Eine naturnahe Fläche der vorgeschriebenen Größe hat besondere Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten, besonders für jene Tierarten, die sehr stör-anfällig sind und eine hohe Fluchtdistanz aufweisen. In der Regel sollen diese Flächen sich selbst überlassen bleiben.

- Durch die Festsetzung, daß die Ufer der Gewässer einschließlich eines durchschnittlich 10 m, jedoch mindestens 4 m breiten Schutzstreifens naturnah anzulegen und zu entwickeln sind (vgl. § 2 Nummer 3.8), sollen weitere Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen sowie die natürliche Selbstreinigungskraft von Gewässern gefördert werden. Dazu sind u.a. die Ufer in wechselnden Neigungen von 1:5 bis 1:10 in einer Breite von etwa 1 m über bis 1 m bis 2 m unter der Mittelwasserlinie auszuführen.

Die langfristige Sicherung sowie nähere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen in einem Pflege- und Entwicklungsplan geregelt werden.

#### 5.11 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 2.1 Buchstabe f, § 2 Nummer 2 Buchstabe c und § 2 Nummer 8 Festsetzungen nach § 6 Absatz 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 3, 4, 9 bis 15 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

#### 5.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anflugsektor sowie im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2089, 2092). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 5.13 Fluglärmschutzbereich

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Bereich der nach Senatsbeschluß vom 2. April 1985 eingeführten Lärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen Hamburg-Fuhlsbüttel mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB (A) bis 67 dB (A) und mit geringen Flächen südwestlich der Straße Ödenweg/Kobberdiekskoppel innerhalb des durch o.a. Senatsbeschluß als "stark fluglärmbelastet" eingestuften Bereichs, der hier begrenzt wird durch die Linie des mittleren Spitzenschallpegels von 90 dB (A), in denen bauliche Restriktionen gelten. In der Schutzzone 3 gelten für schutzbedürftige Gebäude erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen.

Maßgeblich sind die als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm".

#### 5.14 Elektrische Freileitungen

Das nördliche Plangebiet wird von einer oberirdischen 380 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist.

....

Innerhalb der gekennzeichneten Gefahrenzone für die Freileitung müssen Anpflanzungen einen Mindestsicherheitsabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Die maximal zulässigen Endwuchshöhen sind im Plan eingetragen.

Im Bereich der Masten dürfen bis zu einem Abstand von 10 m zu den Masteckstielen nur Sträucher oder Büsche bis zu einer Endwuchshöhe von 5 m über Gelände angepflanzt werden. Im Hinblick auf Wartungsarbeiten ist ein Mindestabstand für oberirdische Gehölzteile von 1 m zu den Masteisenteilen einzuhalten. Neben der Gefahrenzone sind Anpflanzungen so zu halten, daß diese beim Umfallen nicht in die Gefahrenzone gelangen können.

Auf Grund der Standsicherheit der Freileitungsmasten dürfen auf den Flurstücken 947, 962 und 2740 Tiefbauarbeiten nur nach vorheriger Absprache mit den Hamburgischen Electricitäts-Werken AG durchgeführt werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere aufgehoben:

- Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 4 vom 8. April 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 46)
- Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 5 vom 8. April 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 46)
- Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 8 vom 17. Dezember 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 426)
- Bebauungsplan Poppenbüttel 16/Lemsahl-Mellingstedt 3 vom 29. September 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 268)

...



- Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1.251.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen 48.300 m<sup>2</sup>, davon neu etwa 100 m<sup>2</sup>. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans werden der Freien und Hansestadt Hamburg Ausbaurkosten der Wegeverbindung zwischen Ödenweg/Kobberdiekskoppel und dem Kupferteich, durch den Ausbau von Reit- und Fußwegen in der Waldfläche sowie durch Aufwaldungsmaßnahmen östlich Kupferteich entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

