

Begründung

zum Bebauungsplan Marmstorf 30

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlage und Verfahrensablauf	2
2. Anlass der Planung	2
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1. Flächennutzungsplan	2
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2. Landschaftsschutzgebiet	3
3.3. Angaben zum Bestand	3
4. Planinhalt und Abwägung	4
4.1. Reines Wohngebiet	4
4.2. Gestalterische Anforderungen	7
4.3. Straßenverkehrsflächen, Siel-Erschließung	7
4.3.1. Straßenverkehrsflächen	7
4.3.2. Schmutzwassersiel, Regenwassersiel	8
4.4. Private Grünfläche	8
4.5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
4.5.1. Begrünungsmaßnahmen	9
4.5.2. Baum- und Landschaftsschutz	10
4.5.3. Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz, Brauchwassernutzung	11
5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	12
5.1. Orts- und Landschaftsbild	12
5.2. Tier- und Pflanzenwelt	12
5.3. Boden	13
5.4. Wasserhaushalt	13
5.5. Zusammenfassung	13
5.6. Städtebauliche Gesamtabwägung	14
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	14
7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen	14
8. Flächen- und Kostenangaben	14

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I 1997 Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 3/96 vom 7. Oktober 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 2649) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. November 1996, 27. März 1998 und 16. Dezember 1998 (Amtlicher Anzeiger 1997 Seite 33, 1998 Seiten 1023, 1999 Seite 3) stattgefunden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderung konnte ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um neben der Sicherung des Gebäudebestandes die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile für besonders tiefe Grundstücke zu ermöglichen. Über den Bebauungsplan sollen Struktur und Eigenart des Gebiets bewahrt und vor nachteiligen Veränderungen geschützt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Teile der Grundstücke südlich Moorage sind als Grünflächen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Land-

schaftsprogramm für das Plangebiet das Milieu "gartenbezogenes Wohnen" dar. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung südlich der Moorlage wird das Milieu "Parkanlage" dargestellt. Außerdem ist die milieübergreifende Funktion "Grüne Wegeverbindung" von der Moorlage zum Krönenbarg sowie "Landschaftsachse" entlang der Moorlage gekennzeichnet.

Das Artenschutzprogramm stellt für die Bereiche nördlich der Moorlage und die einreihigen Wohnbaugrundstücke südlich der Moorlage den Biotopentwicklungsraum "offene Wohnbebauung" mit artenreichen Biotopelementen dar.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung südlich der Moorlage wird "Parkanlage" (10 a) mit dem Ziel der naturnahen Gestaltung und Pflege dargestellt. Diese Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne:

Der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) weist für das Plangebiet überwiegend eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise aus. Nördlich und südlich Moorlage ist teilweise Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Die Teilbebauungspläne TB 643 vom 8. Juli 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 242) und TB 965 vom 11. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 426) setzen beidseitig Jägerfeldweg, Fernblick, Osterfeldweg, teilweise Johnsweg und nördlich Moorlage Baulinien und neue Straßenverkehrsflächen fest.

3.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Einzelne Flächen im südlichen Teil des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte vom 24. September 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 243).

3.3 Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird durch straßenparallele Randbebauung mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern geprägt. Im Johnsweg 2 befindet sich ein Antiquitätenhandel. Im Jägerfeldweg 52 (Flurstück 3031) ist eine Firma für Heiztechnik ansässig, im Jägerfeldweg 50 (Flurstück 3721) ist in dem vorhandenen Gebäude ein Kiosk untergebracht.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten um ca. 16 m ab. Diese Höhenunterschiede werden durch von den Straßen Rundblick und Fernblick aus über nach Osten abfallende Fußgängertreppen überwunden.

Der Bereich zwischen Fernblick/Rundblick und Moorlage stellt einen für die Geest typischen Geländesprung dar. Diese steilen Böschungsbereiche, die Höhenunterschiede von 10 m bis 12 m aufnehmen, sind unveränderte Reste der typi-

schen bewegten Geländetopographie. Die rückwärtigen Grundstücksteile südlich Moorlage sind darüber hinaus noch Übergangsbereich zu den vielgestaltigen Ausbildungen der tiefer liegenden Engelbekniederung.

Das Gebiet wird durch umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand geprägt, der durch Obstbäume nutzungstypisch ergänzt wird.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Bis auf die rückwärtigen Grundstücksteile Moorlage 19 bis 33 a wird das Plangebiet dem überwiegenden Bestand entsprechend als eingeschossiges reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Johnsweg 2 (Antiquitätenhandel, Flurstück 805), Jägerfeldweg 52 (Heizungstechnik, Flurstück 3031) sind in den Baugebieten gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) ausnahmsweise zulässig bzw. genießen Bestandsschutz. Da das Gebiet außer den genannten Betrieben ausschließlich Wohnnutzungen aufweist, soll es auf Dauer als reines Wohngebiet gesichert werden.

Die Nachfrage nach Einzelhausbauplätzen ist unvermindert groß. Aus diesem Grund wird auf geeigneten Flächen die Möglichkeit für Bebauungen eröffnet. Da die Freiflächen in einem Stadtstaat wie Hamburg sehr begrenzt sind und oft auch nur unter sehr erheblichem Aufwand erschlossen werden können, ist die Nachverdichtung in bestimmten Bereichen eine Möglichkeit zur Schaffung neuer Bauplätze. Es bleibt jedem Grundeigentümer selbst überlassen, inwieweit er das Angebot zur Verdichtung ausschöpft. Für eventuelle Einschränkungen, die sich aus veränderten Nachbarschaften ergeben, muss das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme gelten.

Im Hinblick auf die großzügigen Grundstückszuschnitte im Baublock zwischen Osterfeldweg, Johnsweg, Jägerfeldweg und Rundblick wird eine Flächenausweitung festgesetzt, die für die Ausschöpfung von Zweitbebauungsmöglichkeiten und Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz ein großes Maß an Flexibilität bietet.

Die Nutzungsintensität der Blockinnenflächen wird gegenüber den Randbereichen abgestuft, um somit den Versiegelungsgrad (durch Gebäude, Erschließungswege und die Zahl der notwendigen Stellplätze) zu begrenzen. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten erreicht. Um Vielfachbebauungen zu begrenzen und eine zusammenhängende durchgrünte Zone zu erhalten, ist ein Teil des Blockinnenbereichs von Bebauung freizuhalten.

Die festgesetzte Grundfläche von 120 m² und die festgesetzte Geschossfläche von 180 m² unterstützt das Planziel der Begrenzung der Nutzungsdichte.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur wird für die Blockrandberei-

che eine eingeschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Für die Blockrandbebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Die Grundstücke Osterfeldweg 69 bis 75 und Rundblick 10/10 a erhalten eine zulässige Grundflächenzahl von 0,2. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der vorhandenen Bebauungsdichte und bieten ausreichend Spielraum für Gebäudeerweiterungen. Gleichzeitig bieten sie die Möglichkeit, nach heutigen Wohnraumanforderungen in angemessener Größe zu bauen.

Auf den Flächen südlich Rundblick sind mit Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand und die bewegte Topographie die Baugrenzen differenziert festgesetzt worden. Sie betragen 18 m bis zu 37 m, so dass einerseits der Spielraum für bauliche Erweiterungen vergrößert, andererseits die Zweitbebauung von dafür geeigneten Grundstücken ermöglicht wird. In Anlehnung an die vorhandene Bauungsstruktur wird eine eingeschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Um die festgesetzten Ausweisungen umsetzen zu können, sind die zulässige Grundflächenzahl auf 0,2 und die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,3 festgesetzt worden.

Der Baublock südlich Fernblick bietet aufgrund vorhandener Grundstückszuschnitte keine Möglichkeiten für rückwärtige Bauungen. Außerdem soll der bisher noch unversiegelte Blockinnenbereich auf Dauer erhalten bleiben. Deshalb ist eine straßenparallele Randbebauung in einer Tiefe zwischen 13 m und 20 m ausgewiesen worden. Der erhaltenswerte Baumbestand und die steilen Böschungsgebiete, insbesondere auf den Grundstücken Fernblick 9 bis 22 (Flurstücke 1026, 1027 und 992) und Moorlage 30 (Flurstück 900) wurden bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt.

Lediglich für die Eckgrundstücke Jägerfeldweg 87 (Flurstück 897) und Fernblick 1 (Flurstück 3063) wird eine Baulückenschließung für vertretbar gehalten; deshalb sind hier zwei Einzelbaukörper mit einer Bautiefe von 12 m ausgewiesen. Für den gesamten Baublock ist eine eingeschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte und bietet genügend Spielraum für Gebäudeerweiterungen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,3 berücksichtigt den Gebäudebestand und ermöglicht bei Neubebauung den Ausbau der Dachgeschosse.

Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes und der damit verbundenen Notwendigkeit, die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung zu begrenzen, wurde für die Baublöcke zwischen Osterfeldweg, Johnsweg, Jägerfeldweg und Moorlage sowie für den Baublock südlich Fernblick folgende Festsetzung getroffen: Auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen ist bei der Berechnung der Geschossfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Baugrundstücke südlich Moorlage grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte an. Sie stellen den Übergangsbereich zwischen den nördlichen Geestflächen und den südlich davon beginnenden Niederungsbereichen dar und weisen heute eine straßenparallele Randbebauung auf. Die

rückwärtigen Grundstücksteile (insbesondere der sehr tiefen Grundstücke) werden als Hausgärten genutzt. Die Besonderheit dieses Bereichs soll auch für die Zukunft gesichert werden, indem parallel zur Moorage eine überbaubare Fläche von 18 m Tiefe ausgewiesen wird. Zwischen den Gebäuden Moorage 35a/37 ist die vordere Baugrenze mit Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand zurückgenommen worden, so dass nur eine Bautiefe von 12 m erreicht werden kann. Bestandsentsprechend ist eine eingeschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt.

Die Bebauung nördlich Fernblick stellt mit ihrem einheitlichen Erscheinungsbild durch die äußere Gestaltung der Gebäude eine Besonderheit des Gebiets dar. Unter anderem wird mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen von 18 m Tiefe Rücksicht darauf genommen. Für die schmalen, aber sehr tiefen Grundstücke Fernblick 2 bis 26 wird eine Zweitbebauungsmöglichkeit eröffnet. Um die Nutzungsintensität der rückwärtigen Grundstücksflächen gegenüber dem Blockrand abzustufen, wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude beschränkt und die Grundfläche auf 100 m² festgesetzt. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde aufgrund vorgebrachter Einwendungen die Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 878 bis 880 um 2 m nach Süden verschoben. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Wohnverhältnisse für die angrenzende Bebauung Krönenbarg 4 i und k nicht unverhältnismäßig verschlechtern. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Da der östliche Teil des Flurstücks 965 für Straßenverkehrszwecke nicht mehr benötigt wird, ist diese Fläche als reines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festlegung der überbaubaren Fläche auf diesem Flurstück kann in Verbindung mit dem Flurstück 2653 eine Erweiterung des Gebäudebestands vorgenommen werden, sofern diese Teilfläche erworben wird. Für den gesamten Baublock ist eine eingeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsdichte ist für die Bebauung im vorderen Grundstücksbereich eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt worden.

Aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Grundstücksbebauungen wird auf die Festlegung von offener oder geschlossener Bauweise verzichtet. Lediglich für den Bereich Fernblick 30 bis 40 (Flurstücke 2652, 2653 und 3730) wird eine offene Bauweise festgesetzt, weil die vorhandene Bebauung in ihrer Erscheinungsform übernommen werden soll.

In den übrigen Bereichen sind individuelle Anordnungen der Gebäude möglich, die im Einzelfall grundstücksbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen unterschreiten die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die ausgewiesene Nutzungsdichte lässt unter Berücksichtigung einer maßvollen Bodenversiegelung bauliche Entwicklungsspielräume unter Einbeziehung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zu.

4.2 Gestalterische Anforderungen

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans typischen Merkmale wie Satteldächer mit einer Neigung von 45 Grad bis 60 Grad und Fassadenmaterialien wie rote Ziegelsteine und heller Putz sollen auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgenommen werden, um im Hinblick auf den Gebäudebestand ein harmonisches Gesamtbild der Wohnsiedlung zu erhalten bzw. in den Blockinnenbereichen zu entwickeln. Es wird daher festgesetzt, dass bei der Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine, bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind. Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen (vgl. § 2 Nummer 3).

Für den Blockrandbereich des Baublocks zwischen Osterfeldweg, Johnsweg, Jägerfeldweg und Rundblick wird eine Dachneigung flacher als 60 Grad festgesetzt. Diese maximale Dachneigung trägt dem Umstand Rechnung, dass im Gebiet eine Vielzahl sehr steil geneigter Dächer vorhanden ist. Um die Baukörper höhenmäßig zu begrenzen und dem Problem der gegenseitigen Verschattungen entgegenzuwirken, ist für den Blockinnenbereich sowie die Flächen südlich Rundblick, Fernblick und Moorlage die Dachneigung auf flacher als 50 Grad festgesetzt.

Die straßenparallele Randbebauung nördlich Fernblick ist in den 30iger Jahren entstanden und zeichnet sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild durch einheitliches Außenwandmaterial in Form von roten Ziegeln, gleichförmigen Flachdachgauben und identischen quadratischen Fensterformaten aus. Diese Bebauung soll in ihrem äußeren Erscheinungsbild gesichert werden, daher wird die Dachneigung auf 45 Grad bis 60 Grad festgesetzt. So wird zum einen die vorhandene einheitliche Dachneigung von 45 Grad als Mindestmaß festgeschrieben, zum anderen für Neubebauungen ein Spielraum geschaffen, der den Dachgeschossausbau erleichtern soll.

Um die einheitliche Fassadengestaltung für die Zukunft zu erhalten und zu sichern, ist folgende Festsetzungen getroffen worden:

Auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche sind die Außenwände der Gebäude in roten Ziegelsteinen zu verblenden, Dachgauben als Flachdachgauben auszubilden und entlang der Straßenflucht quadratische Fensterformate zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 4).

4.3 Straßenverkehrsflächen, Siel-Erschließung

4.3.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr durch Anliegerstraßen und dem Rundblick als befahrbaren Wohnweg erschlossen. Es bestehen Fußwegverbindungen zwischen Fernblick und Kassenhofweg. Die vorhandenen Erschließungselemente sollen in ihrem jetzigen Ausbauzustand weitestgehend übernommen werden.

Der Osterfeldweg bietet zum heutigen Zeitpunkt keine den geltenden Straßenverkehrsplanungsrichtlinien ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit an. Hier

soll durch Inanspruchnahme der ausgewiesenen Verkehrsflächen im angrenzenden Bebauungsplan Marmstorf 1 vom 29. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 126) und einer Teilfläche des Flurstücks 790 (Rundblick 10/10 a) langfristig eine sogenannte Regelkehre mit einem Durchmesser von 21 m, in der auch größere Fahrzeuge problemlos wenden können, entstehen.

Vom Osterfeldweg ausgehend soll das erste Teilstück des Rundblicks eine Aufweitung auf 6 m erfahren, um der Straße die Qualität eines befahrbaren Wohnweges zu geben. Hierfür müssen Teilflächen der Flurstücke 790, 1705 und 783 in Anspruch genommen werden. Zwischen Osterfeldweg und Moorlage soll langfristig eine Fußwegverbindung hergestellt werden. Hierbei soll besondere Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand genommen werden. Vom Fernblick ausgehend existiert bereits heute eine Fußwegbeziehung zum nördlich gelegenen Kassenhofweg. Diese wird in ihrer derzeitigen Dimensionierung erhalten bleiben. Eine Teilfläche des bisher für diese Verbindung vorgesehenen Flurstücks 965 wird dem östlich angrenzenden Flurstück 2653 zugeordnet.

Um die Anzahl an Gehwegüberfahrten in einem vertretbaren Maß zu begrenzen und damit auch unnötiger Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sollen vordere und rückwärtige Grundstücksteile eine gemeinsame Zufahrt erhalten. Deshalb wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen sind.

4.3.2 Schmutzwassersiel, Regenwassersiel

Das durch die Nachverdichtung zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über das vorhandene Sielnetz abgeleitet werden.

Die vorhandenen Regenwassersiele sind für die nach dem derzeit bestehenden Baurecht des Baustufenplans ausreichend dimensioniert. Das durch die zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen anfallenden Oberflächenwasser kann aber nicht mehr schadlos über die vorhandenen Regenwassersiele abgeleitet werden und muss daher auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden (vgl. Ziffer 4.5.3). Eine Entlastung der vorhandenen Regenwassersiele soll durch folgende Festsetzung erreicht werden:

Für die mit "(C)" bezeichneten Flächen ist das von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (vgl. § 2 Nummer 10).

Durchgeführte Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers in den betroffenen Bereichen möglich ist (siehe Ziffer 4.5.3).

4.4 Private Grünfläche

Die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Moorlage 19 bis 33 a festgesetzte "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" begründet sich in der besonderen Lage der Flächen, die auch dazu geführt hat, diese Bereiche in den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets "Marmstorfer Flottsandplatte" zu

übernehmen. Die Ausweisung der Flächen verdeutlicht mit ihrer Zweckbestimmung den vorhandenen Bestand. Sie stellen einen Übergangsbereich zwischen den nördlichen Geestflächen und den südlich angrenzenden Niederungsbereichen dar. Die außerhalb des Plangebiets im südlichen Anschluss an die obengenannten Grundstücke belegenen Flurstücke mit der Bezeichnung "die Wiesen" sind ein Teil der Engelbek-Niederung mit ihren anschließenden Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichten, Feuchtgebüsch, Erlenbrüchen und Moorflächen. Die als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteile befinden sich auf dem Niveau der angrenzenden Niederungsbereiche und übernehmen eine wichtige Pufferfunktion. Eine andersartige Nutzung ist deshalb weder gewollt noch möglich.

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.5.1 Begrünungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen haben das Ziel, die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes zu mindern. Die festgesetzten Begrünungen haben folgende positive Auswirkungen: Teilausgleich für das durch zusätzliche Bebauung verlorene Grünvolumen, Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte infolge Beschattung und Verdunstung, Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft, Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit Sicherung einer verbleibenden Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in offenen Pflanzflächen, Verzögerung des Wasserabflusses und damit verstärkte Regenwasserverdunstung, Ergänzung vorhandener Lebensraumstrukturen, Verbesserung der Integration neuer Baukörper in das bestehende Ortsbildgefüge.

Aus obengenannten Gründen sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 5).
- Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9).
- Für Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Regelung sollen Neu- und Ersatzpflanzungen dem Charakter der vorhandenen Vegetation angepasst und wildlebenden Tieren wie Vögeln und Insekten, soweit wie möglich, artgerechte Lebensmöglichkeiten bieten. Um diese Funktion in absehbarer Zeit zu erreichen, ist der Mindeststammumfang vorgeschrieben.

Einheimische Laubbäume sind z.B.:

Quercus robur	Stieleiche
Quercus Petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn

4.5.2 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Samm- lung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Das Plangebiet wird in Teilbereichen durch vorhandene Einzelbäume und Baum- gruppen orts- und landschaftsbildtypisch geprägt. Darüber hinaus kommt diesen Baumbeständen besondere lufthygienische Bedeutung durch Staub- und Schad- stoffausfilterung und kleinklimatische Bedeutung Verdunstung, Beschattung und Lebensraumdarbietung für Tiere zu. Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan die Bestandserhaltung vorhandener besonders prägnanter Baumbestände mit ent- sprechenden Schutz- und Vorsorgemaßnahmen vor.

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung über das Land- schaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte. Im Landschaftsschutzgebiet fin- det wegen der spezielleren Regelungen die o.g. Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, mit Ausnahme von Entwässerungsanlagen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). So können Wurzelbe- schädigungen und Stammschäden dieser wertvollen Gehölzbestände verhindert und ihr Fortbestand gesichert werden.

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzuneh- men, dass der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 8). Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Ab- gang einer neuer Baum die gewünschte Funktion übernehmen kann. Aus dem Baumerhalt entstehende Einwirkungen wie Beschattung und Laubabfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Baumbestandes hingenommen werden.

4.5.3 Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz, Brauchwassernutzung

Die Entwässerung des Plangebiets soll für die Bereiche, in denen eine bauliche Verdichtung durch Zweitbebauungen möglich ist (Flächen "(C)") durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden in dem Plangebiet Bodenproben entnommen, um genauer den Aufbau der Bodenschichten zu ermitteln. Durch diese Bodenuntersuchung wurde festgestellt, dass für die Flächen zwischen Moorlage/Rundblick und beiderseits Fernblick gute Möglichkeiten bestehen, um das anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Nach der öffentlichen Auslegung wurde daher das in § 2 Nummer 10 festgesetzte Versickerungsgebot auf diese Flächen ausgedehnt. Diese Flächen erhalten somit die Bezeichnung "(C)".

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigeverfahren muss genauer untersucht werden, welche Maßnahmen im einzelnen für die Ableitung des Oberflächenwassers in Frage kommen (Brauchwassernutzung, Dachbegrünung, verzögerte Ableitung, Rigolen, Sickerschächte, flächige Mulden).

Für die Grundstücke südlich Moorlage wird die Entwässerung bereits als offener Beetgraben, dessen Wasser in die Engelbek (östlich des Plangebiets) geleitet wird, vorgenommen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist in diesem Bereich aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Mit den im Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen zum Verbleib des Niederschlagswassers wird zusätzlichen Versiegelungen durch Gebäudekörper und/oder Wege- und Platzbefestigungen entgegengewirkt. So können die durch die zusätzlichen Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wirkungsvoll gemindert werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers wird langfristig ermöglicht.

Im einzelnen sollen folgende Festsetzungen eine Versickerung des Oberflächenwassers sichern:

Für die mit "(C)" bezeichneten Flächen ist das von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (vgl. § 2 Nummer 10).

Auf den privaten Grundstücken sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.(vgl. § 2 Nummer 11).

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei Neubau der Wohngebäude nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört wegen der hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies und die verhältnismäßig hohen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von besonderen Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzungsanlage zur Verfügung und finden Verwendung z.B. für die Wasserspülung der Toiletten; das Niederschlagswasser hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt kann damit einerseits eine sparsamere Nutzung des

Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Entwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan Marmstorf 30 werden ca. 40 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen. Einschließlich notwendiger Erschließungsmaßnahmen wie Zufahrten und Zuwegungen ergeben sich bei der Realisierung für die verschiedenen Naturhaushaltsfaktoren und für das Orts- bzw. Landschaftsbild folgende Auswirkungen:

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Erweiterungsmöglichkeit des Siedlungsbereichs wird den Charakter des gartenbezogenen Wohnens in einem Einfamilienhausgebiet nicht nachteilig verändern, da zusätzliche Bebauungen nur auf ausreichend großen Grundstücken ausgewiesen werden.

Die Aussparung topographisch sehr bewegter Teilflächen südlich der Straßen Fernblick und Rundblick von zusätzlicher Bebauung, die Freihaltung der südlichen Grundstücksteile der Häuser Moorlage 19 bis 30 a, der Erhalt des besonders prägnanten Baumbestandes sowie die gemäß § 2 Nummer 5 festgesetzte Ergänzung des Baumbestandes tragen dafür Sorge, dass zum einen Eingriffe in besonders empfindliche Landschaftsraumstrukturen von vornherein vermieden werden, zum anderen eine möglichst harmonische Integration der neuen Baukörper in die Bestandssituation ermöglicht wird.

Beeinträchtigungen des Faktors Orts- und Landschaftsbild werden bei plankonformer Realisierung der zusätzlichen Baumöglichkeiten nicht auftreten.

5.2 Tier- und Pflanzenwelt

Die Aussparung der Geestkante im Bereich südlich der Straßen Fernblick und Rundblick und die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile südlich der Moorlage vermeiden von vornherein schwere Eingriffe in die ökologisch empfindlichsten Bereiche des Plangebiets. Diese empfindlichen Bereiche werden ungestört in ihrem Bestand gesichert. Durch die zusätzliche Bebauung gehen derzeitige offene Vegetationsflächen verloren. Dieser Verlust an Lebensraumstrukturen kann durch Begrünungen von Garagen- und Schutzdächern sowie durch die Anpflanzung von Bäumen wesentlich gemildert werden.

Das verbleibende nicht ausgleichbare Defizit führt für die Tier- und Pflanzenwelt nicht zu nachhaltig negativen Auswirkungen, da die Lebensraumstrukturen des gartengeprägten Siedlungsbereiches beibehalten werden, auch wenn diese in Teilbereichen durch den Bau von ca. 40 zusätzlichen Baukörpern kleinteiliger werden.

5.3 Boden

Durch Baukörper, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und andere befestigte Flächen wird der Boden ganz oder teilweise versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen entsprechend ganz oder in erheblichem Maße unwiederbringbar verloren. Neben diesen Versiegelungen unterschiedlicher Intensität sorgen die damit einhergehenden Abgrabungen und Verdichtungen sowie das Einbringen von standortfremden Materialien für irreversible Schädigungen der Bodenfunktionen. Eine Minderung dieser Beeinträchtigungen erfolgt zu einem geringen Anteil durch die vorgesehene Begrünung von Garagen- und Schutzdächern.

5.4 Wasserhaushalt

Der erhöhte Versiegelungsgrad bisher unversiegelter Flächen ver- bzw. behindert die Versickerung anfallenden Oberflächenwassers und führt so zu einem beschleunigten Abfluss des Wassers. Auf diese Weise wird die Wasserrückhaltung wie auch die Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig bzw. erheblich reduziert.

Durch die gemäß Bebauungsplan für bestimmte Flächen festgesetzte Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück und durch die Vorgabe, befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herstellen zu müssen, wird den genannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt effektiv entgegengewirkt.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist auf den mit "(C)" bezeichneten Flächen nahezu von einer vollständigen Kompensation der Beeinträchtigungen auszugehen.

5.5 Zusammenfassung

Für den Naturhaushaltsfaktor "Boden" verbleiben in Folge der zusätzlichen Versiegelungen nachhaltige, nicht in vollem Umfang ausgleichbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Für den Faktor "Wasserhaushalt" ist aufgrund des getroffenen Versickerungsgebotes in den zusätzlich bebaubaren Bereichen von einer nahezu vollständigen Kompensation auszugehen.

Für den Faktor "Tier- und Pflanzenwelt" verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit, das aber nicht zu nachhaltig negativen Auswirkungen für das vorhandene Lebensraumgefüge führen wird, da grundsätzlich die Lebensraumstrukturen des garageprägen Siedlungsbereiches beibehalten werden.

Im Rahmen der Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die ökologisch empfindlichen Bereiche von zusätzlicher Bebauung freigehalten.

Für den Faktor "Orts- und Landschaftsbild" werden bei plankonformer Realisie-

rung der zulässigen Bauvorhaben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auftreten.

5.6 Städtebauliche Gesamtabwägung

Insgesamt sind die verbleibenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen hinnehmbar, da durch diese innere Verdichtung vorhandene Erschließungselemente genutzt werden können und so ein möglicher Druck auf bisher nicht bebaute oder erschlossene Frei- bzw. Grünflächen vermindert werden kann. Dies gilt insbesondere auch für die nachhaltigen, nur in geringem Umfang kompensierbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, da durch die Nachverdichtungen zusätzliche Eingriffe durch übergeordnete und grundstücksbezogene Erschließung vermieden werden können. Diese Nachverdichtungsmaßnahmen sind der Ausdehnung auf die "Grüne Wiese" eindeutig vorzuziehen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die bestehenden Bebauungspläne

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141)
 - Teilbepbauungsplan TB 643 vom 8. Juli 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 242)
 - Teilbepbauungsplan TB 965 vom 11. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 426)
- aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 102.300 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10.500 m² (davon neu etwa 200 m²) benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.