

Begründung

zum Bebauungsplan Neuenfelde 10

	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen	4
	3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
	3.1.1 Flächennutzungsplan	4
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotop- schutzprogramm	4
	3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
	3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
	3.2.1 Stadtteilentwicklungsplanung	5
	3.2.2 Landschaftsrahmenplanentwurf	5
	3.2.3 Gutachten zur Ortskernentwicklung	6
	3.2.4 Stadtbilduntersuchung	6
	3.3 Angaben zur Lage und zum Bestand	7
4.	Planinhalt und Abwägung	9
	4.1 Allgemeines Wohngebiet	9
	4.2 Dorfgebiet	13
	4.3 Stellplätze	15
	4.4 Archäologische Vorbehaltsfläche	16
	4.5 Erhaltungsbereiche	16
	4.6 Gestalterische Festsetzungen	19
	4.7 Straßenverkehrsflächen	21
	4.8 Fläche für die Landwirtschaft	21
	4.9 Oberflächenentwässerung	22
	4.10 Abwasser	23
	4.11 Lärmschutz	24
	4.12 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen	28
	4.13 Boden	31
5.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	31
	5.1 Eingriffsbeschreibung	31
	5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	32
	5.3 Eingriffsbilanzierung sowie naturschutzfachliche und städte- bauliche Beurteilung	33
	5.4 Städtebauliche Abwägung	33
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	34
7.	Aufhebung bestehender Pläne	34

8.	Flächen- und Kostenangaben	34
	8.1 Flächenangaben	34
	8.2 Kostenangaben	35
	Anhang I: Pflanzliste: Empfehlenswerte Gehölze	36
	Anhang II: Gestaltungs-Leitfaden, Milieuschutzfibel	37

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2142, I 1998 S. 137), zuletzt geändert am 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138, 3179, 3186). Da das Verfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten 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 bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/92 vom 25. September 1992 (Amtl. Anz. S. 1849) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Dezember 1992, 17. Juli 1998 und 17. Mai 2001 (Amtl. Anz. 1993 S. 243, 1998 S. 1906 und 2001 S. 1762) stattgefunden.

Das Plangebiet wurde vor der ersten öffentlichen Auslegung um Flächen östlich Arp-Schnitger-Stieg, südlich der Flurstücke 856, 851 und 1994 und vor der zweiten öffentlichen Auslegung um die Flächen westlich Arp-Schnitger-Stieg verkleinert.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des Ortskerns des historisch bedeutsamen Süderelbedorfes Neuenfelde sowie angrenzende Deichrandbebauung. Hier hat in den letzten zwei Jahrzehnten ein erheblicher Strukturwandel vom überwiegend landwirtschaftlich geprägten Milieu hin zu einer stärkeren Durchmischung mit Wohnnutzungen stattgefunden.

Planungsziel ist die Sicherung und Stärkung der gemischten Strukturen aus Wohnen, Landwirtschaft und ländlichem Gewerbe.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns Neuenfelde unter Berücksichtigung des vorhandenen süderelbemarschtypischen Orts- und Landschaftsbildes geschaffen werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt vorhandene bauliche Strukturen und die landschaftlichen Elemente, wie z. B. das Entwässerungssystem.

Zur Deckung des lokalen bzw. regionalen Wohnungsbedarfs sollen die Möglichkeiten einer maßvollen, grundstücksbezogenen Verdichtung genutzt werden.

Der im Milieuschutzbericht 1985 als erhaltenswert eingestufte Bereich entlang der Hasselwerder Straße prägt das Ortsbild und ist teilweise von geschichtlicher Bedeutung. Dementsprechend sollen mit dem Bebauungsplan Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches festgelegt werden. Sie dienen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter dar. Die Nincoper Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (GVBl. S. 363) stellt im bebauten Bereich das Milieu Dorf, im Bereich der Freiflächen überwiegend das Milieu landwirtschaftliche Kulturlandschaft dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt in den Bauflächen den Biotopentwicklungsraum dörfliche Lebensräume (11b) sowie die Biotopentwicklungsräume Obstbauflächen (9a) in den Freiflächen dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Cranz-Neuenfelde vom 20. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 202) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Außengebiet aus. Darüber hinaus werden die Flächen östlich des Arp-Schnitger-Stiegs sowie südlich der Hasselwerder Straße überwiegend als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Teilbebauungsplan TB 667 vom 13. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 190) setzt sowohl den erweiterten Ausbau des Kreuzungsbereichs Arp-Schnitger-Stieg / Hasselwerder Straße als auch die Verbreiterung der Straßenfläche des Arp-Schnitger-Stiegs auf 12 m sowie eine Fahrbahnaufweitung im Einmündungsbereich zur Nincoper Straße fest. Beiderseits Arp-Schnitger-Stieg sind Baulinien im Abstand von 2 m bis 4 m von der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Nördlich Nincoper Straße sind Baulinien in einem Abstand von 9 m bis 16 m von der Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Stadtteilentwicklungsplanung

Der Programmplanentwurf für Cranz/Neuenfelde/Francop (Stand 1988) stellt die bebaute Ortslage überwiegend als allgemeines Wohngebiet (Geschossflächenzahl 0,3), die mit Hofstellen bebauten Gebiete entlang der Hasselwerder Straße als landwirtschaftliche Flächen dar.

3.2.2 Landschaftsrahmenplanentwurf Cranz, Neuenfelde, Francop

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans von 1987 stellt im bebauten Bereich allgemeines Wohngebiet mit einem 50%-igen privat nutzbaren Grünanteil und einem 10 %igen Anteil an Schutzgrün dar. Die Freiflächen östlich des Arp-Schnitger-Stiegs sind als landwirtschaftliche Flächen vorgesehen. Die Freiflächen werden durch ein differenziertes Grabensystem gegliedert.

3.2.3 Gutachten zur Ortskernentwicklung Neuenfelde 1991

Als Vorbereitung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg ein Gutachten zur Ortskernentwicklung erstellt und 1991 vorgelegt. Die Empfehlungen bilden die inhaltliche Grundlage für den Bebauungsplan. Räumliches Leitbild ist ein Biotopverbundsystem, welches landschaftsbezogene Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung sowie für die Sicherung und Entwicklung landschaftstypischer Elemente enthält. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt das Entwicklungskonzept nordöstlich und südwestlich des Arp-Schnitger-Stiegs wohnungsbezogene Neubauf lächen dar, die einen neuen Ortsrand bilden.

3.2.4 Stadtbilduntersuchung

Cranz - Neuenfelde - Francop 1990

Für den Bereich der Hasselwerder Straße zwischen Nincoper Straße im Süden und dem Marschkamper Deich im Westen liegt seit August 1981 eine Stadtbilduntersuchung vor, die als Grundlage für die Aufnahme in den Milieuschutzbericht als Milieugebiet diente. Der Milieuschutzbericht legte 1985 einen Teilbereich von Neuenfelde südlich der Hasselwerder Straße - die Bebauung entlang Hasselwerder Straße und Teile vom Arp-Schnitger-Stieg - als Milieugebiet fest. Für dieses Milieugebiet wurde im Rahmen der Stadtbilduntersuchung ein Gestaltungsleitfaden mit Hinweisen für Veränderungen und Neubauten entwickelt.

Milieuschutzbericht, Stadtbilduntersuchung und die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens liefern die gestalterischen Grundlagen für die Bebauungsplanung, d.h., für die Festlegung der Erhaltungsbereiche und für gestalterische Festsetzungen.

3.3 Angaben zur Lage und zum Bestand

Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt:

Das Plangebiet stellt einen typischen Ausschnitt aus der Süderelbmarsch-Landschaft dar. Obstbauflächen unterschiedlichen Alters mit kleinteiliger Parzellen- und Grabenstruktur bestimmen das Landschaftsbild. Die Deiche als entscheidende Grundlage für die Besiedlung der Elbmarschen sind untrennbar verbunden mit dem Charakter der Kulturlandschaft (Fluraufteilung im Zusammenhang mit dem Entwässerungssystem).

Prägendes Gestaltelement für das hinter dem Deich angeordnete Marschhufendorf Neuenfelde ist der enge Zusammenhang zum Deich, diesem folgende Straßen (Hasselwerder Straße), sowohl den rechtwinklig dazu angeordneten Gehöften, als auch durch die aus dem 19. Jahrhundert stammende, giebelständige Bebauung. Ein charakteristisches Merkmal des Orts- und Landschaftsbildes entsteht durch z.T. enge Verzahnung bebauter und landschaftlicher Flächen, den sogenannten Landschaftsfenstern.

Das Plangebiet verfügt in Teilbereichen über ein hohes Potential für den Arten- und Biotopschutz. Dazu zählt das landschaftstypische Grabensystem im Bereich der Obstbauflächen mit einer Vielfalt an unterschiedlichen Grabentypen, die Lebensraum für viele Pflanzen der Rote Liste Hamburg bieten und ein Gebiet für Amphibien und Libellen darstellen. Die Gräben vernetzen die unterschiedlichen Biotope und Grünräume. Eine wesentliche Verknüpfung der Landschaftsräume beidseitig des Arp-Schnitger-Stieges verläuft an der straßenkreuzenden Wettern.

Das Plangebiet verfügt zum Teil über unverdichtete, natürlich gewachsene Marschböden mit nur wenig in das Bodengefüge eingreifender Nutzung. Das flache Relief zeigt nur geringe Höhendifferenzen.

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wird durch hohe Grundwasserstände geprägt. Das Bodenwasser steht als Stauwasser in den oberen Bodenschichten. Mit der Urbarmachung der Marsch ist ein dichtes System von Entwässerungsgräben, in der Abstufung von Neben- (Beet-), Haupt- und Sammelgräben (Wettern) angelegt worden.

Archäologische Vorbehaltsfläche

Auf den Flurstücken 774, 778, 2407 und 2466 (Hasselwerder Straße) sind in Verbindung mit den Hofanlagen vier Wurtten/Warften vorhanden, die als archäologische Vorbehaltsflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Gebäudebestand:

Typisch sind sowohl Hofstellen (große und mittlere Hufneranwesen mit mehreren Scheunen, Ställen, Speichern) als auch Wohnhäuser mit z.T. zugeordneten Werkstätten. In der Mehrzahl existieren ländliche ein- bis zweigeschossige Einfamilienhaus-Siedlungshäuser mit steilen Satteldächern. Die Verwendung zeitgemäßer und vom Ortsbild abweichender Materialien als Ersatz historischer Materialien führt zu einer "Individualisierung" von Einzelbauten.

Die Baudichte im Bereich des bäuerlichen Siedlungsbandes ist aufgrund der Struktur der Einzelhöfe eher niedrig. Traditionell wurden mit einzelnen Ausnahmen die Gebäude giebelständig zur Straße errichtet.

Nutzungsstruktur:

Der Ortskern von Neuenfelde - ein lokales Versorgungszentrum (D1 - Zentrum) - ist durch die Mischung aus Wohnen, bewirtschafteten Obsthöfen und Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetrieben geprägt. An der Hasselwerder Straße befindet sich ein Hotelbetrieb mit Gartenrestaurant (Hasselwerder Straße 85), ein Klempner/Installateur (Hasselwerder Straße 92a). Im Arp-Schnitger-Stieg 8 existiert eine Arztpraxis; außerdem sind im Arp-Schnitger-Stieg 10 eine Apotheke, Arp-Schnitger-Stieg 14/16 ein Bauunternehmen mit seinem Büro, Arp-Schnitger-Stieg 20 ein Möbelgeschäft, Arp-Schnitger-Stieg 26 und 58 Steuerberater mit ihren Büros und Arp-Schnitger-Stieg 34 ein Fliesengeschäft ansässig. In der Nincoper Straße 78 ist Elektroinstallateur ansässig.

Die im Plangebiet vorhandene Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG auf dem Flurstück 851 (Hasselwerder Straße 85) und die zu der Netzstation führende Leitungstrasse müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem Bereich entlang Arp-Schnitger-Stieg wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier die vorhandenen Wohnungen sowie Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen des Ortszentrums Neuenfelde in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauung in „zweiter Reihe“ (am Arp-Schnitger-Stieg) wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Ergänzung der bestehenden Nutzungsstrukturen zu gewährleisten.

Die bebaute Ortslage am Arp-Schnitger-Stieg ist überwiegend durch nicht dörfliche Strukturen geprägt: der Dienstleistungsschwerpunkt des Ortskerns und die Siedlungserweiterung am Arp-Schnitger-Stieg (überwiegend Wohnhäuser). Für diese Bereiche ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet angemessen, da die vorhandenen Nutzungen hier integriert werden können. In diesem Rahmen ist auch eine Neuansiedlung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen möglich. Die Zielsetzung - Erhaltung der ortsbildprägenden historischen Baustrukturen - wird überwiegend durch eine differenzierte Einzelbaukörperfestsetzung in den Erhaltungsbereichen unterstützt. Daher wird hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Für den Erhaltungsbereich Arp-Schnitger-Stieg 50 bis 62 (Flurstücke 885-887, 1279, 1281, 1943, 2325 und 2968) ist aufgrund der geringen Grundstückstiefen und -breiten und der notwendigen Abstandsflächen zu der Bebauung in zweiter Reihe weitestgehend eine Bestandsfestsetzung vorgenommen worden mit Bebauungstiefen von 10 m bis 13 m. In dem Erhaltungsbereich Arp-Schnitger-Stieg 26 bis 40 (Flurstücke 873-876, 878, 879, 1512 und 1534) und Arp-Schnitger-Stieg 8 (Flurstück 865) weisen die Grundstücke eine größere Tiefe auf, sodass die Bebauungstiefe auf 20 m festgesetzt wurde. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind begrenzt Spielräume für bauliche Erweiterungen enthalten. Die Spannweite der Bautiefen resultiert aus der differenzierten Parzellenstruktur sowie der städtebaulich sinnvollen Dichte. Im Bereich der Flurstücke 1512 und 1534, westlich Arp-Schnitger-Stieg, reicht die bestehende Bebauung über die in der Nachbarschaft festgesetzte rückwärtige Baugrenze hinaus. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukörper ist deshalb für diese Grundstücke, abweichend von der südlich und nördlich benachbarten Überbauung, eine vom Arp-Schnitger-Stieg weiter zurückliegende überbaubare Fläche in einer Tiefe von 20 m festgesetzt worden. Somit besteht auch für diese beiden Gebäude ein Spielraum für bauliche Erweiterungen. Gleichzeitig gewährleistet die hier vorgenommene Festlegung der vorderen und rückwärtigen Baugrenze ein sinnvolles

Einfügen von eventuellen Erweiterungsmaßnahmen in die bestehende Bebauungsstruktur, welche durch eine überwiegend straßenparallele Ausrichtung geprägt ist. Außerdem nimmt die straßenparallele Baugrenze im Bereich des Flurstücks 1534 Rücksicht auf den dort vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand. Des Weiteren ist in dem vorgenannten Erhaltungsbereich in Abhängigkeit zur bestehenden Zahl der Vollgeschosse sowie zum Erhalt des Erscheinungsbildes überwiegend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt worden. Lediglich auf dem Flurstück 874 ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Geschosshöhe eine Zweigeschossigkeit bestimmt worden.

Für die außerhalb der Erhaltungsbereiche liegenden Grundstücke werden großzügige Baufelder festgesetzt, die einen Gestaltungsspielraum bei Erweiterung oder Neubebauung ermöglichen. Da die vorhandene Bebauungsstruktur von Baukörpern mit seitlichen Grenzabständen geprägt ist und diese Bauweise für die Zukunft gesichert werden soll, ist eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Grundstücke Arp-Schnitger-Stieg 42 bis 48 (Flurstücke 1782, 1784, 1803 und 1804) ist ein Baufeld mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt worden. In Anlehnung an die bestehende Bebauung ist für diesen Bereich eine Eingeschossigkeit bestimmt worden. Im Bereich der Grundstücke Arp-Schnitger-Stieg 10 bis 24b (Flurstücke 867, 869, 1979, 1986-1988 und 2814) ist ein Baufeld mit einer Tiefe von 18 m bis 27 m festgesetzt worden. Die hier ausgewiesene unterschiedliche Bebauungstiefe orientiert sich an den durch den Gebäudebestand vorgegebenen Vor- und Rücksprüngen. Im Bereich der Grundstücke Arp-Schnitger-Stieg 14, 16 und 18 nimmt die vordere Baugrenze Rücksicht auf einen erhaltenswerten Baum sowie auf die hier vorhandenen Vorgartenflächen. Des Weiteren soll mit der festgelegten überbaubaren Fläche, im Zusammenhang mit eventuellen Erweiterungsmaßnahmen, eine in Abschnitten zum Arp-Schnitger-Stieg eindeutig ausgerichtete straßenparallele Bebauung erreicht werden. Insgesamt sind hierdurch Möglichkeiten zur Erweiterung der vorhandenen Bebauung in einem geordneten städtebaulichen Rahmen gegeben. In Abhängigkeit von der bestehenden Bebauung ist eine Ein- oder Zweigeschossigkeit bestimmt worden. Eine durchgehende Zweigeschossigkeit ist mit den Zielen des Bebauungsplans, welcher einen Erhalt der städtebaulichen Eigenart unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur gewährleisten soll, nicht vereinbar. Dachausbauten sind unabhängig von der Geschosshöhe möglich. Die straßenparallele vordere Baugrenze am Arp-Schnitger-

Stieg dokumentiert mit ihren Versprüngen den derzeitigen Gebäudebestand. Das auf dem Flurstück 1986 (Arp-Schnitger-Stieg 20) vorhandene Möbelgeschäft mit Lager- und Ausstellungsfläche soll für die Zukunft gesichert werden. Aus diesem Grunde ist der derzeitige Gebäudebestand im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich durch die festgelegten überbaubaren Flächen gesichert. Im Bereich der Grundstücke Arp-Schnitger-Stieg 4 und 6 ist ein Baufeld mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Das Gebäude Arp-Schnitger-Stieg 4 wurde als reine Bestandssicherung in das Baufeld einbezogen. In Abhängigkeit von der bestehenden Bebauung ist eine Ein- oder Zweigeschossigkeit bestimmt worden. Auf ehemals tiefen Grundstücken am Arp-Schnitger-Stieg, die bereits in der jüngeren Vergangenheit größtenteils geteilt wurden, wird eine Bebauung in zweiter Reihe ausgewiesen. Die festgelegten Baufelder mit ihrer Tiefe von 10 m ermöglichen einen Gestaltungsspielraum in nördliche bzw. südliche Richtung. Die festgelegte Bebauungstiefe resultiert aus den geringen Grundstückstiefen und der Notwendigkeit zu den Flächen die für eine Oberflächenentwässerung vorgesehen sind ausreichenden Abstand zu halten. Um die typischen Durchblicke vom Straßen- zum Landschaftsraum zu sichern, ist eine Bebauung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche nur mit Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Um einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, wird für die rückwärtige Bebauung eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Einzelbaukörper-Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), zu betrachten; die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen bei rückwärtigen Erweiterungen können teilweise unterschritten werden. Diese Unterschreitung ist aufgrund der gewachsenen Gebäudestruktur die einzige Möglichkeit für Erweiterungen an den bestehenden, milieuprägenden Gebäuden. Den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung der Vorrang gegenüber den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Bemessung der Abstandsflächen zu. Insgesamt wird damit einerseits ein ausreichender Spielraum für Erweiterungen gegeben und andererseits die milieuprägende Bausubstanz gewürdigt.

In Neuenfelde haben sich unterschiedlich große Grundstücke herausgebildet, die z.T. verdichtet oder nur weitläufig bebaut sind. Daher werden überwiegend die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) nicht ausgeschöpft und die Grundflächenzahl auf 0,2 bzw. 0,25 oder 0,3 festgesetzt. Im Bereich kleinerer Grundstücke wurde die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die sehr differenziert gewachsenen Strukturen und ermöglichen darüber hinaus städtebaulich sinnvolle Ergänzungen; sie liegen daher überwiegend oberhalb der Bestandswerte.

Auf dem Flurstück 1986 (Arp-Schnitger-Stieg 20) kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 für Nutzungen nach §19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 6). Um die vorhandene Grundstücksnutzung, Möbelgeschäft mit Lager- und Ausstellungsflächen, für die Zukunft zu sichern, ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die im Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung einhergehende Versiegelung für Verkehrsflächen auf dem Grundstück (Anlieferung und Abtransport) reichen die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nicht aus und würden zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen. Daher ist eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,7 festgesetzt.

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet soll Nutzungen ermöglichen, die der Lage und dem Gebietscharakter entsprechen, und von denen störende Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung nicht zu befürchten sind. Dementsprechend sind Ausnahmen für Tankstellen im Sinne des § 4 Absatz 3 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2), um zu verhindern, dass zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen wird, der sich störend auf die dort vorhandene, überwiegende und angrenzende Wohnnutzung auswirken würde.

4.2 Dorfgebiet

Als Dorfgebiet werden Bereiche entlang der Hasselwerder Straße und Nincoper Straße festgesetzt, die überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe (Obstbau) oder durch eine dörfliche Nutzungs- und Gebäudestruktur gekennzeichnet sind. Von einer Ausdehnung dieser Nutzungskategorie wird vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Bereich der Landwirtschaft abgesehen. Die Ausweisung an der Hasselwerder Straße soll zusammenhängende Baugebiete dieser Nutzungskategorie erhalten. Die südliche Gebietsgrenze bezieht sich auf die existierende, bebaute Ortslage. Die dargestellten, bebaubaren Flächen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,4 lassen den existierenden landwirtschaftlichen Betrieben Entwicklungsspielraum und erreichen, dass die einzelnen Hofstellen auch weiterhin ablesbar bleiben. Die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt einerseits die bereits vorhandene Bebauung, andererseits den Status des Betriebes (Voll- bzw. Nebenerwerb). Eine Entwicklung der Obstanbauhöfe zu Wohngebieten entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen und ist vor dem Hintergrund der bestehenden und zukünftigen Lärmsituation nicht möglich. Die Grundstücke Hasselwerder Straße 60 bis 73 sowie 82 bis 92 befinden sich innerhalb der als Erhaltungsbereich dargestellten Festsetzung. Die Zielsetzung - Erhaltung der ortsbildprägenden historischen Baustrukturen - wird überwiegend durch eine differenzierte Einzelbaukörperfestsetzung in den Erhaltungsbereichen unterstützt. In Bereichen landwirtschaftlicher Betriebe und dem gewerblichen Betrieb wird der vorhandene Gebäudebestand mit Erweiterungsspielräumen gesichert. Des Weiteren ist die festgesetzte, ein- bis zweigeschossige Bebauung und die für die Erhaltungsbereiche überwiegend vorgenommene Einzelbaukörperausweisung bestandssichernd. Für die straßenparallele Wohnbebauung ist eine am Bestand orientierte Einzelbaukörperfestsetzung von 12 m bis 20 m festgelegt worden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden auf dem Flurstück 851 (Hasselwerder Straße 85) im östlichen Bereich des vorhandenen Gartenrestaurants die Baugrenzen erweitert. Durch die geringfügige Änderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die außerhalb der Erhaltungsbereiche liegenden Grundstücke (Hasselwerder Straße 75 bis 81) werden Baufelder mit einer Tiefe von 15 m bis 23 m festge-

setzt, um einen großzügigen Gestaltungsspielraum bei Erweiterung oder Neubebauung zu ermöglichen. Da die vorhandene Bebauungsstruktur von Baukörpern mit seitlichen Grenzabständen geprägt ist, und diese Bauweise für die Zukunft gesichert werden soll, ist eine offene Bauweise festgesetzt. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden die Bebauungsmöglichkeiten für das Flurstück 1994 zurückgenommen. Anstelle dessen ist auf diesem Flurstück ein Baufeld mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt, um die Möglichkeit einer Einzelhausbebauung zu eröffnen. Darüber hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten können nicht festgesetzt werden, weil private Pfeifenstiele nur unter bestimmten Voraussetzungen eine begrenzte Anzahl von Grundstücken anbinden können. Die Grundstücke Nincoper Straße 76 und 78, sowie Arp-Schnitger-Stieg 2 erhalten eine am Gebäudebestand orientierte Festlegung der überbaubaren Flächen.

Die nach BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahlen werden nicht ausgeschöpft. Die Grundflächenzahlen von 0,2, 0,3 bzw. 0,4 lassen rückwärtige Erweiterungen im Rahmen der ausgewiesenen, bebaubaren Flächen, wobei unterschiedliche Bautiefen bestandsabhängig sind, zu.

Generell soll die Ausweisung von Dorfgebiet die Ansiedlung von Nutzungen ermöglichen, die der Lage und dem Gebietscharakter entsprechen und von denen störende Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung nicht zu befürchten sind. In den Dorfgebieten sind deshalb Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Dazu im einzelnen:

Ein Ausschluss von Tankstellen an der Hasselwerder Straße (keine Hauptverkehrsstraße) erfolgt, um zu verhindern, dass zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen wird, der sich störend auf die vorhandene, überwiegende und angrenzende Wohnnutzung auswirkt. An der Nincoper Straße (Hauptverkehrsstraße) soll die Errichtung einer Tankstelle ebenfalls unzulässig sein, weil es auf den Flurstücken 941 und 942 (Nincoper Straße außerhalb des Plangebiets) einen ehemaligen Tankstellenstandort bereits gibt, der wieder aktiviert werden kann.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird die Zielsetzung verfolgt, die Entwicklung von Neuenfelde mit seinen dörflichen Nutzungsstrukturen und Wohnnutzungen nicht zu gefährden. Größere Bereiche entlang Hasselwerder Straße und Arp-Schnitger-Stieg sind zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

als "Erhaltungsbereiche" nach § 172 Baugesetzbuch festgelegt. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung dieser städtebaulichen Zielsetzung. Es besteht die Gefahr, dass z.B. Vergnügungsstätten sich als Störfaktor im Erscheinungsbild darstellen und den Milieucharakter beeinträchtigen. Daher werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungsarten nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Außerdem werden durch den entstehenden Zu- und Abfahrtsverkehr der Besucher dieser Einrichtungen Beeinträchtigungen befürchtet, die sich störend auf die umliegende und überwiegende Wohnnutzung auswirken. Diese Unternehmen würden die Attraktivität von Neuenfelde mindern und insbesondere in den Nachtstunden beeinträchtigen. Der vorgenommene Ausschluss stellt somit eine städtebaulich notwendige Regelung dar, der unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung notwendig ist.

4.3 Stellplätze

Eine Gliederung durch optisch wirksame Bepflanzung dient der gestalterischen Aufwertung der Anlagen und verbessert damit deren Einbindung in das dörfliche Umfeld. Um dieses Ziel zu erreichen, ist innerhalb der Dorfgebiete je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10).

Auf den mit „③“ bezeichneten Flächen sind Stellplätze mit Schutzdach und Garagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 19.6). Mit dieser Festsetzung sollen die insbesondere für die Marschhufenbebauung entlang des Obstmarschenweges charakteristischen Sichtdreiecke auf die Traufseiten der Hufner-Häuser sowie die teilweise noch vom Obstbau geprägten Vorgartenzonen erhalten werden. Die Festsetzung dient dem Schutz des milieuspezifischen Ortsbildes.

4.4 Archäologische Vorbehaltsfläche

Im Geltungsbereich sind die mit „A“ bezeichneten Flächen an der Hasselwerder Straße (Flurstücke 774, 778, 2407, 2466) als archäologische Vorbehaltsflächen

gekennzeichnet. Hier befinden sich vier Wurtten/Warften, die als Bodendenkmale bekannt sind. Sie stellen obertägige Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung dar. Künftige Bauvorhaben, die in die Wurtkörper eingreifen, sind der Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen.

4.5 Erhaltungsbereiche

Der Bebauungsplan umfasst zum Teil den im Milieuschutzbericht 1985 als erhaltenswert eingestuften Bereich des „Milieugebiet Neuenfelde“. In den nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10,11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestaltung oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Veränderungen an Gebäuden dürfen innerhalb der Erhaltungsbereiche nur so vorgenommen werden, dass die historische Gebäudestruktur erhalten bleibt. Diese Anforderungen sollen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie bei Um- und Ausbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Alle Maßnahmen innerhalb der Erhaltungsbereiche bedingen die Beachtung der Gestaltungsempfehlungen des im Jahr 1990 von der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegebenen Gestaltungsleitfaden/ Milieuschutzfibel für den Bereich Craz-Neuenfelde-Francop. Dieser Gestaltungsleitfaden ist als Anhang I Bestandteil der Begründung. Die Festlegung eines Erhaltungsbereichs ist grund-

sätzlich gebietsbezogen und nicht gebäudebezogen festzusetzen. Die Festlegung als Erhaltungsbereich dient der Sicherung erhaltungswürdiger Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen. Die zu erhaltende städtebauliche Eigenart bezieht sich auf die äußere Gestaltung von Gebäuden, die Gebäudestellung, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe sowie die Zuordnung zur Straße. Es sprechen keine denkmalpflegerischen Gründe dafür, die Straßen mit einzubeziehen. Mit der nachfolgenden Charakterisierung der besonders gebietsprägenden Gebäude und Gebäudegruppen wird die städtebauliche Eigenart und Bedeutung erläutert:

Hasselwerder Straße/ östlich Arp-Schnitger-Stieg

Der Bereich Hasselwerder Straße 62 bis 73 ist denkmalpflegerisches Interessengebiet. Der Ortskern setzt sich zunächst noch mit einem Bereich gründerzeitlicher Wohngebäude und zugehörigen Werkstattgebäuden fort (Hasselwerder Straße 87 und 89). Besonders hervorzuheben ist das den Straßenraum in diesem Abschnitt dominierende Hotelgebäude Hasselwerder Straße 85. Auch hier sind noch historische Nebengebäude erhalten.

Östlich des Arp-Schnitger-Stieg geht die stark verdichtete Ortsmitte in ein lockeres, transparent-bäuerliches Siedlungsband mit abgestuften Ensembles über. Die bäuerlichen Siedlungsstrukturen sind an der Gruppe von Hofstellen deutlich abzulesen. Die Flurstücke sind deutlich breiter und in geometrische Hufen in Nord-Süd-Richtung aufgeteilt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind den Gehöften unmittelbar zugeordnet, die giebelständig errichteten Gebäude sind von der Straße stark zurückgesetzt und weisen noch die typische Frontbepflanzung auf. Die großen Hufneranwesen bestehen aus mehreren Scheunen, Ställen und Speichern und der reizvollen Architektur der Hufnerhäuser der 20er Jahre (Hasselwerder Straße 60 und 64, die Gesamtanlage 66/66a ist als Kulturdenkmal inventarisiert). Zum Teil schmücken repräsentative Eingangsportale die Schau-seite der Hauptgebäude. Bescheidener in ihrer schmückenden Ausgestaltung und in den Ausmaßen sind die historischen Klein- bzw. Mittelhöfe an der Hasselwerder Straße 69 und 74. In dieser Umgebung befinden sich mehrere Katen, die als kleine Wohngebäude, Nebengebäude der damaligen Unterschicht bzw. des Gesindes, ohne Nebengebäude und mit einfachen architektonischen Ausdrucksmitteln (teilweise Fachwerk, Reetdach) an der Hasselwerder Straße 62

(als Kulturdenkmal inventarisiert), 71, 72 und 73 errichtet wurden. Die für die Marschhufenbebauung charakteristischen Sichtdreiecke auf den Traufseiten der Hufner-Häuser und noch vom Obstbau geprägten Vorgartenzonen sind teilweise erhalten.

Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich architektonisch eher ausdruckschwache Einfamilien-Siedlungshäuser der 20er bis 50er Jahre (Hasselwerder Straße 63, 67, 75, 90 und 92).

Arp-Schnitger-Stieg

Diese Straße ist als nicht dörfliche Siedlungserweiterung um die Jahrhundertwende geplant worden. Sie setzt die prinzipielle soziale und bauliche Struktur des Neuenfelder Ortskerns nach Süden fort. Die gestalterische Situation unterscheidet sich jedoch durch eine geringere Bebauungsdichte am Arp-Schnitger-Stieg. Im nördlichen und südlichen Anschlussbereich zur Hasselwerder - wie zur Nincoper Straße ist die Bebauung am Straßenzug erhaltenswert.

Schwerpunktmäßig am Arp-Schnitger-Stieg entstanden nach städtischem Vorbild Gebäude reiner Wohnnutzung als stuckverzierte Wohnhäuser der Gründerzeit (Nr. 32, 34, 36 und 50). Viele gründerzeitliche Gebäude sind aber auch in einem eher bäuerlich traditionellen Stil errichtet unter Verwendung von Sichtmauerwerk und Zierelementen, heute z.T. auch kalkgeschlämmt (Nr. 40, 52). Ein besonders eindrucksvolles Beispiel ist das gründerzeitliche Wohnhaus Nr. 36, das in seiner zur Straße hin orientierten Schauseite deutliche Parallelen zu den prachtvollen Hufnerhäusern der 20er Jahre erkennen lässt. Markant ist auch das Anwesen Nr. 50 mit seinem alten, heute ungenutzten Werkstattgebäude. Ab den 20er Jahren entstanden Siedlungshäuser im Stil der "Neuen Sachlichkeit" (Nr. 60) und im sog. Heimatstil (Nr. 8, 28, 54). Eine Unterschutzstellung für das denkmalgeschützte Gebäude Nr. 8 wird z.Z. nicht angestrebt. Im Umfeld der großen Bauernhöfe an der Nincoper Straße steht eine kleine Kate auf dem Anwesen Arp-Schnitger-Stieg 2, ein einfacher Backsteinbau mit Zierelementen und einem Reetdach.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Bei Neu- und Umbauten innerhalb des gesamten Plangebietes sollen die wesentlichen Gestaltungsprinzipien der das Gebiet prägenden Altbausubstanz berücksichtigt werden. Grundsätzlich gilt es, eine stark in den Vordergrund tretende Fassadengestaltung zu vermeiden. Stattdessen sollten Neubauten milieutypisch zurückhaltend erscheinen. Wichtig und sinnvoll sind möglichst klare, schlichte Formen, die Anwendung traditioneller Materialien und die Anlehnung und Aufnahme dörflicher Maßstäbe bei Baugrößen und Fassadengestaltung. Die Gestaltungsvorschriften sollen eine ortstypische Bebauung bei Renovierung vorhandener Gebäude und bei Neubauten sichern. Um das Ziel, eine gestalterische Einheit für das Gebiet zu erreichen, sind folgende Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und Einfriedigungen erforderlich:

- Bei Wohngebäuden sind Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von 35 Grad bis 45 Grad auszuführen (vgl. § 2 Nummer 19.1). Damit werden Gebäudehöhen begrenzt und vorhandene Minstdachneigungen aufgenommen, die auch für Neubauten verbindlich sind.
- Die Gebäude sind giebelständig zur Straßenverkehrsfläche auszurichten. Ausnahmsweise kann eine traufständige Bebauung in Anpassung an die Nachbarschaft zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 19.2). In Anlehnung an die traditionell überwiegend giebelständig zur Straße errichteten Gebäude soll dies auch für Um- und Neubauten im Straßenrandbereich gelten. Traufständigkeit soll bei entsprechender Nachbarbebauung und für den Fall, dass die Bebauungstiefe für eine Giebelständigkeit zu gering ist (so teilweise die rückwärtige Bebauung am Arp-Schnitger-Stieg und der Hasselwerder Straße), ausnahmsweise zulässig sein.
- Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 v. H. der jeweiligen Gebäudeseiten nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 19.3). Durch diese Anforderung sollen die traditionell kleinteilig, vertikal gegliederten Fensterformate erhalten bleiben.
- Für Fassaden von Wohngebäuden ist rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Verputzte Fassaden sind zulässig, wenn sie sich in Farbe und Struktur in die unmittelbare Nachbarschaft einfügen (vgl. § 2 Nummer 19.4). Es handelt sich um eine Siedlung, in der die Verwendung traditioneller Baumaterialien wie rote, unverputzte Ziegel dominieren. Daher sollen in Wohngebieten bei Verblen-

dungen mit Vormauerstein nur rote Ziegelsteine verwendet werden. Verputzte Wohngebäude bilden die Ausnahme. In hellen Farbtönen gehaltene Putzbauten sind bei entsprechendem Umfeld (gründerzeitliche Wohngebäude) ausnahmsweise zulässig. Damit soll den vorhandenen steinfarbenen Fassaden der Gründerzeitbebauung Rechnung getragen werden. Diese Merkmale sollen auch bei möglichen Neubauten oder Renovierungen erhalten werden. Es wird empfohlen, auch Kellerersatzräume und Garagen gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen.

- Als Einfriedigung der Vorgärten sind vertikal angeordnete Eisenstabzäune, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken oder Drahtzäune in Verbindung mit Hecken zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 19.5). Mit dieser Festsetzung wird die ortsübliche Form der Einfriedigung aufgenommen. Bei historischem Bestand soll die Gestaltung auf die jeweilige Bauepoche abgestimmt werden. Lattenzäune mit schmalen senkrechten Holzstäben sollen in den Bereichen verwendet werden, in denen Bezug auf einst bäuerliche Gebäude genommen wird.
- Auf den mit „ ③ “ bezeichneten Flächen sind Stellplätze mit Schutzdach und Garagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 19.6). Diese Festsetzung dient dem Schutz des spezifischen Ortsbildes, das hier in besonderer Weise durch historische Hofstellen geprägt wird. Die freizuhaltenden Flächen sind dabei diejenigen Flächen, die die räumliche Wirkung der großen Hufnerhäuser auf das Ortsbild sichern.

4.7 Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der Nincooper- und der Hasselwerder Straße und am Arp-Schnitger-Stieg entsprechen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen weitestgehend dem Bestand. Alle im Plangebiet gegenwärtig genutzten und größtenteils ausgebauten Nebenflächen (Gehweg) werden als Straßenverkehrsfläche aufgenommen. Im Bereich des Flurstücks 863 (Arp-Schnitger-Stieg 2) wird im Einmündungsbereich Nincooper Straße/Arp-Schnitger-Stieg eine aus verkehrstechnischer Sicht notwendige Eckabschrägung planungsrechtlich gesichert.

4.8 Flächen für die Landwirtschaft

Der Bebauungsplan weist südlich der klar ablesbaren rückwärtigen Gebäudeseiten der Höfe in der Hasselwerder Straße bestandsorientiert Flächen für die Landwirtschaft aus. Diese Flächen sind großenteils den bäuerlichen Anwesen unmittelbar zugeordnete Obstanbauflächen. Im Bereich der Höfe Hasselwerder Straße 66 und 69 werden die Baugrenzen des nördlich angrenzenden Dorfgebiets in die landwirtschaftliche Fläche hinein ausgedehnt, innerhalb derer Gebäude zulässig sind, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen (z. B. Obstlager, Stallgebäude) (vgl. § 2 Nummer 5). Eine ortsuntypische, ausschließlich Wohnzwecken dienende Bebauung hinter den Bauernhöfen soll so dauerhaft ausgeschlossen werden, weil diese Nutzungen im Bereich der Dorfgebietsflächen ausreichend Spielraum durch die Festlegung der überbaubaren Flächen erhalten. Die innerhalb der Bauflächen festgesetzten Grundflächen von 350 m² bzw. 1300 m² ermöglichen eine großzügige Ergänzung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

4.9 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll entsprechend dem Bestand als offene Oberflächenentwässerung über Elemente wie Gräben und Mulden erfolgen. Regensiele werden nicht vorgesehen. Um das Regenwasser möglichst oberflächennah auf den privaten Grundstücken zu führen, ist das von privaten Grundstücken abfließende Niederschlagswasser über Gräben und Mulden abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 18). Anderenfalls würden die Zuläufe verrohrt in einer Tiefe von 80 cm den Sammelgräben zugeleitet, ohne dass das Wasser eine ökologische Funktion erfüllen kann. Außerdem sind die Anforderungen an den Ausbaustandard der Sammelgräben wegen der notwendigen Dimensionierung höher. Ein von Ost nach West verlaufender Hauptgraben nimmt das Wasser aus einer Vielzahl von vorhandenen Seitengräben und Mulden auf und leitet das Wasser in die östliche Neuenfelder Wetter. Im Bereich der Flurstücke 879 und 1803 (Arp-Schnitger-Stieg 40 und 42) werden für die Oberflächenentwässerung Teile der heutigen Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Dies führt dazu, dass insbesondere

auf dem Flurstück 879 die Oberflächenentwässerung sehr nah an den Außenwohnbereichen des Gebäudes Arp-Schnitger-Stieg 40a entlang führt. Das Wohngebäude Arp-Schnitger-Stieg 40a wurde während des Bebauungsplanverfahrens in Abhängigkeit von der Oberflächenentwässerung genehmigt. In der Planzeichnung ist das bestehende Grabensystem unter Berücksichtigung eines möglichen späteren Gewässerausbaus als vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt. Die Lage des vorhandenen Grabensystems ist nicht gesondert gekennzeichnet.

Die Unterhaltung des von Ost nach West verlaufenden Hauptgrabens ist dem bestehenden Wasser- und Bodenverband übertragen. Die Unterhaltungsarbeiten sollen von den vorgesehenen Arbeits- und Schauwegen aus erfolgen. Die übrigen von Nord nach Süd verlaufenden Gräben bleiben in Privatbesitz und werden von den jeweiligen Eigentümern unterhalten.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256) festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Nummer 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351) haben kann.

4.10 Abwasser

Das Plangebiet befindet sich im Druckentwässerungsgebiet. Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser wird über Pumpen in ESF-Schächten (Einrichtungen zum Sammeln und Fördern von Abwasser) in ein Drucksied in der öffentlichen Straße abgeleitet. Das Druckentwässerungssystem ist ausreichend dimen-

sioniert, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser sicher und schadlos ableiten zu können.

Innerhalb der neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraßen wird der Bau von Drucksielem und auf privaten Grundstücken die Einrichtung von ESF-Schächten erforderlich. Das Schmutzwasser wird über vorhandene bzw. neu herzustellende Drucksiele entsorgt. Neubauten können besonders kostengünstig angeschlossen werden, wenn auf einem Grundstück die Entwässerung mehrerer Grundstücke zu einem sogenannten Mehrspanner zusammengefasst werden kann. Dabei wird der Sielanschlussbeitrag auf die Anschließer des einen Sammel-schachtes aufgeteilt.

Die ESF-Schächte sind in der Nähe zum öffentlichen Grund anzuordnen, weil sie von der Hamburgischen Stadtentwässerung angefahren werden müssen. Aus betrieblichen und wartungstechnischen Gründen muss jede Einrichtung zum Sammeln und Fördern des Abwassers für Sielbetriebsfahrzeuge erreichbar angeordnet werden. Die Einrichtungen sind ferner von Bepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,5 m freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden, auch wenn die Einrichtungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Die Hausanschlussdruckleitungen sind von Baumpflanzungen in einem Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungstrasse freizuhalten.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass im Rahmen der geplanten Verdichtung bei Teilung von Grundstücken und Ausbildung von Pfeifenstielem die Grundstücke der Belegenheit zum öffentlichen Grund und somit die Belegenheit zur öffentlichen Druckentwässerung nie verlieren dürfen.



4.11 Lärmschutz

Im Rahmen von lärmtechnischen Untersuchungen wurde 1993 und 1994 der Straßenverkehrslärm, der Gewerbelärm und der Sportflächenlärm untersucht. Das Plangebiet wird von der Nincoper Straße, dem Arp-Schnitger-Stieg und der Hasselwerder Straße durch Verkehrslärm belastet. Die von einer Spedition (außerhalb des Plangebiets) und einem Gartenrestaurant sowie von den Sportanlagen (außerhalb des Plangebiets) ausgehenden Emissionen stellen ebenso eine Belastung dar.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur „Erweiterung der Daimler-Benz Aerospace Airbus GmbH in Hamburg Finkenwerder“ [Planfeststellungsbeschluss DA-Erweiterung A3XX vom 8. Mai 2000 (Amtl. Anz. 2000 S. 1609)], der unter anderem eine Verlängerung und Verbreiterung der Start- und Landebahn beinhaltet, wurden schalltechnische Untersuchungen über die zu erwartende Fluglärm-Situation durchgeführt. Diese zeigen, dass mit der Zulassung des Vorhabens die Außenbereiche (Gärten, Balkone, Terrassen, Parkanlagen) höheren Lärmbelastungen ausgesetzt sind als bisher. Dies kann auch nicht vermieden werden. Die Belastungen in Wohnungen können aber durch Schallschutzmaßnahmen auf einem teilweise niedrigen Niveau gehalten werden.

Straßenverkehrslärm

Grundlage für die Lärmtechnische Untersuchung bildeten die Ergebnisse einer 24-Stunden-Zählung im Mai 1993. Entlang der Hasselwerder Straße und im Arp-Schnitger-Stieg werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) an den straßenzugewandten Gebäudeseiten für die Nachtzeit überschritten; an der Nincoper Straße und im Einmündungsbereich Nincoper Straße/ Arp-Schnitger-Stieg werden diese für die Tages- und Nachtzeit überschritten. Aus städtebaulichen, stadtbildgestalterischen und erschließungstechnischen Gründen scheiden sowohl Veränderungen in der Trassierung der Verkehrswege als auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes - etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden - aus. Insoweit verbleiben für Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten von Gebäuden nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den straßenzugewandten Gebäudeseiten.

Um den angeführten Lärmbelastungen angemessen zu begegnen, sind an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Bebauungsplan sieht deshalb vor, in den allgemeinen Wohngebieten und den Dorfgebieten entlang Hasselwerder Straße, Arp-Schnitger-Stieg und Nincoper Straße sowie in den mit „  „  bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räu-

me ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Gewerbelärm

Die Mittelungspegel am Gartenrestaurant auf dem Flurstück 851 (Hasselwerder Straße 85) überschreiten die Orientierungswerte für die Nachtzeit stark und für die Tageszeit teilweise. Dabei treten Belastungen durch die Nutzung der Außenbereiche gerade in Zeiten auf, in denen die Bevölkerung ein besonderes Ruhebedürfnis hat, abends und am Wochenende bei schönem Wetter im Sommer. Die Außenbereiche sind bewirtet, und die südöstliche Freifläche wird zudem für sportliche Aktivitäten (z.B. das Bogenschießen) genutzt. Diese Lärmbelastungen machen Schutzmaßnahmen erforderlich. Wird das Gartenrestaurant in seiner jetzigen Form erhalten, können keine Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände des Restaurants vorgesehen werden. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Erhaltungsbereich nicht realisierungsfähig sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden. So sind die Wohn- und Schlafräume in den in der Planzeichnung mit "②" bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Auf dem Flurstück 851 des Gartenrestaurants sollen bei einer baulichen Erweiterung keine Lüftungsmöglichkeiten (zu öffnende Fenster) zur Ostseite hin angeordnet werden. Diese Anforderung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Sportlärm

Durch die Sportplatznutzung (außerhalb des Plangebiets) werden die Immissionsrichtwerte an der Ostseite des Arp-Schnitger-Stiegs schon heute überschritten; die geplante neue Lage des Sportplatzes verändert diese Situation nicht grundsätzlich, obwohl der Immissionspegel dadurch um 4 dB (A) abgesenkt wird. Durch den geplanten Sportplatz werden die schalltechnischen Orientierungswerte während der Ruhezeit (20.00 - 22.00 h) und in der Nachtzeit durch Training sowie zur Tageszeit bei einem Punktspiel überschritten. Die Richtwerte können durch eine kürzere Nutzungsdauer nicht sinnvoll eingehalten werden, da nur wenige Spielminuten möglich wären. Soll auf der Ostseite des Arp-Schnitger-Stiegs (in allen Geschossen) der Richtwert nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden, dann müsste der Lärmschutz auf der Westseite des Arp-Schnitger-Stiegs eine Höhe von 6 m erreichen. Ein Lärmschutz dieser Höhe ist im innerörtlichen Bereich nicht zu integrieren. Daher ist die konfliktfreie Nutzung des neuen Sportplatzes nur in Verbindung mit einem Paket von Maßnahmen möglich.

Zur Abschirmung der angrenzenden Wohnnutzung ist entlang der östlichen Grenze des Sportplatzes und parallel zum Flurstück Nummer 931 (außerhalb des Plangebiets) entlang der nördlichen Grenze eine Schutzwand in Höhe von 3 m zu errichten. Darüber hinaus sind auf den in der Planzeichnung mit „ “ bezeichneten Flächen Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Nach Fertigstellung des Sportplatzes sind die Nutzungszeiten durch Messungen zu bestimmen. Eine Nutzung von Teilen des neuen Sportplatzes, z.B. Training

auf der Westhälfte bei geringer Teilnehmerinnenzahl, kann den Konflikt im Obergeschoss der Gebäude am Arp-Schnitger-Stieg entschärfen. Eine fest installierte Lautsprecheranlage soll nicht errichtet werden. Die o.g. Punkte sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Fluglärm

Ein Teil des Plangebiets kennzeichnet sich durch Fluglärmbelastungen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Start- und Landebahn des DA-Werksgeländes aus. Es handelt sich um den nördlichen Bereich des Arp-Schnitger-Stiegs und den Bereich östlich der Einmündung Hasselwerder Straße/Rosengarten. Durch die geplante Erweiterung des DA-Werksgeländes ist eine Erhöhung der Fluglärmbelastung zu erwarten. Der Dauerschallpegel in dem betreffenden Bereich des Plangebiets wird nach derzeitigen Erkenntnissen 55 dB(A) erreichen. Dieser Problematik wurde vor allem dadurch Rechnung getragen, dass sich die Zulässigkeit überbaubarer Grundstücksflächen in dem betreffenden Bereich - in der Gesamtbetrachtung – auf eine maßvolle Arrondierung beschränkt.

4.12 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Die darüber hinaus in der Planzeichnung vorgenommenen Erhaltungsfestsetzungen von Einzelbäumen sollen die besonders gebietsprägenden Bestände von alten Bäumen sichern. Die Festsetzung dient der Sicherung vorhandener Grünelemente, die den Ortskern und die Straßenräume gliedern und einen wichtigen Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes darstellen.

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 7). Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt übernimmt. Aus dem Baumerhalt entstehende Einwirkungen wie

Verschattung und Laubfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Baumbestandes hingenommen werden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden auf dem Flurstück 851 (Hasselwerder Straße 85) entlang der östlichen Grundstücksgrenze zwei Erhaltungsgebote für Bäume aus dem Plan entfernt, weil die betreffenden Bäume bereits geschädigt und abgängig sind. Durch die geringfügige Änderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8), um Schädigungen im Wurzelbereich zu vermeiden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der Bäume führen können.

Um eine möglichst optimale optische Einbindung der zukünftigen in Teilen verdichteten Bebauung in das bestehende Landschafts- und Ortsbild benachbarter Bereiche zu entwickeln und um die beeinträchtigten Naturhaushaltsfaktoren sichern und entwickeln zu können, werden neben den Erhaltungsfestsetzungen für den Gehölzbestand Anpflanzungsfestsetzungen vorgenommen:

- Auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind je Grundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 9), um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.
- Dächer von Garagen und Nebengebäuden sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Garagenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11), um einen Teil der durch Flächenversiegelung verlorenen Funktionen für den Boden und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zurückzugewinnen, den Wasserabfluss zu verzögern und den Eingriff durch Bebauung zu minimieren. Die Eingrünung der Garagen und Stellplatzüberdachungen unterstützt die Einbindung in das dörfliche Erscheinungsbild.
- Im Dorfgebiet sind mit Ausnahme der Wohngebäude die Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 12). Durch die Fas-

sadenbegrünung soll die optische Einbindung der voluminösen Baukörper wie z.B. landwirtschaftliche Hallen in das Landschaftsbild verbessert und Lebensmöglichkeiten für Vögel und Insekten geschaffen werden.

- Zur Gliederung von Nutzungen und zum Aufbau eines Landschaftsrandes sowie zum Ausgleich für eine im bisherigen Außengebiet festgesetzten Bebauung sind Anpflanzungsvorschriften festgesetzt, um eine Flexibilität hinsichtlich der Lage auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten. Auf dem Flurstück 778 (Hasselwerder Straße 69) sind auf der als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche, bei Inanspruchnahme der Baumöglichkeiten auf der Fläche für Landwirtschaft, als Ausgleichsmaßnahme 260 m² mit hochwachsenden einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind 10 vom Hundert (v. H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v. H. als Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13). Auf der mit „^④“ bezeichneten Fläche des Flurstücks 1994 (Hasselwerder Straße) sind, bei Inanspruchnahme der Baumöglichkeit, als Ausgleichsmaßnahme 80 m² mit hochwachsenden einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind 10 vom Hundert (v. H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v. H. als Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 14), um in absehbarer Zeit eine Wirkung zu erzielen.
- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 15). 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 geboten werden. Um die Verbreitung von Obstbaumkrankheiten durch Zwischenwirte wie Wacholder, Weißdorn und Pfaffenhütchen im Obstbaugebiet zu vermeiden, sollten im Plangebiet nur Pflanzen verwendet werden, die keine Zwischenwirte für Obstbaumkrankheiten sind. Die Pflanzliste ist als Anhang I Bestandteil der Begründung.
- 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 16). Für die zu pflanzenden Bäume ist ein Mindestumfang vorgeschrieben, um eine positive

Wirkung der Bäume, auch hinsichtlich ihrer Ausgleichsfunktionen, in absehbarer Zeit zu erreichen.

In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 17). Mit dieser Festsetzung soll der Eingriff in den Boden minimiert und eine möglichst hohe Versickerungsleistung erhalten werden. Geeignete Materialien sind wassergebundene Decken, Schotterrasen und Pflaster mit hohem Fugenanteil.

4.13 Boden

Im Plangebiet wird eine Vielzahl von bisher für den Obstanbau genutzten Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Aufgrund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auf den gewerblich genutzten Flächen wurde der Oberboden in einer Tiefe bis zu 0,3 m untersucht. In einem ersten Arbeitsschritt wurden diejenigen Pflanzenschutzmittel erfasst, die auf den Flächen zum Einsatz kommen könnten. Die Bodenuntersuchungen wurden auf den Flächen durchgeführt, die zurzeit oder in den letzten zehn Jahren für den kommerziellen Obstanbau genutzt werden/wurden.

Auf den untersuchten Flächen wurden keine erheblichen Konzentrationen der ausgesuchten organischen Schadstoffparameter festgestellt. Dies gilt für die Wirkstoffe von Pflanzenschutzmitteln sowie deren Abbauprodukte. Schwermetalle und Arsen, die sich bei dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Boden anreichern können, wurden im Boden ebenfalls nicht in erheblichen Konzentrationen vorgefunden. Gegen Vergleichswerte von nicht für den Obstanbau genutzten und auch sonst unbelasteten Flächen – der sogenannten Hintergrundbelastung – sind alle untersuchten Werte leicht erhöht. Diese leichte Erhöhung bewegt sich in einer Größenordnung, die nach bisheriger Kenntnis keine Nutzungseinschränkungen zur Folge hat. Beurteilungswerte – soweit bereits vorhanden – wurden nicht überschritten.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Der Bebauungsplan Neuenfelde 10 ermöglicht eine nur sehr begrenzte Siedlungserweiterung.

Ergänzende Bebauung im Bestand und auf versiegelten Flächen verursacht keinen so erheblichen Eingriff bzw. wird nicht erst durch den Bebauungsplan ermöglicht, so dass für diese Flächen keine Zuordnung von Ausgleichsflächen erfolgt.

Mit den Bauausweisungen auf den Flurstücken 1994 und 778 an der Hasselwerder Straße wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Naturfaktoren und des Landschaftsbildes führt. Bisher für den Obstbau genutzte Flächen werden bebaut und versiegelt und der Landschaftsrand weiter in den landwirtschaftlich genutzten Bereich geschoben.

Durch die Neuplanung wird die Struktur von Gräben und Wettern in den betroffenen Bereichen verändert. Näheres zur Gewässerplanung und deren Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird im wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern und soweit wie möglich auszugleichen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Anpflanzungsvorschriften für einheimische Gehölze, Fassaden- und Dachbegrünung von Garagen zur Schaffung neuer Lebensmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen und zur besseren optischen Einbindung in das Landschaftsbild,
- Berücksichtigung des Baumbestandes bei der Ausweisung von Bauflächen und Ausweisung von Erhaltungsgeboten für besonders prägende Bäume.
- Auf dem Flurstück 778 (Hasselwerder Straße 69) sind auf der als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche, bei Inanspruchnahme der Baumöglichkeiten auf der Fläche für Landwirtschaft, als Ausgleichsmaßnahme 260 m² mit hochwachsenden einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind 10 vom Hundert (v. H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v. H. als Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13). Auf der mit „ ④ “ bezeichneten Fläche des Flurstücks 1994 (Hasselwerder Straße) sind, bei Inanspruchnahme der Baumöglichkeit, als Ausgleichsmaßnahme 80 m² mit hochwachsenden

einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind 10 vom Hundert (v. H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v. H. als Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung wird nicht örtlich fixiert getroffen, um flexibel auf die Nutzungsansprüche auf dem Grundstück reagieren zu können.

5.3 Eingriffsbilanzierung sowie naturschutzfachliche und städtebauliche Beurteilung

Die festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff hinsichtlich Tier- und Pflanzenwelt und Boden im wesentlichen ausgleichen.

5.4 Städtebauliche Abwägung

Auf der Grundlage der in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausführlich dargestellten politischen und städtebaulichen Zielvorstellungen, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Planungsleitsätze und alle abwägungserheblichen Belange gemäß § 1 Baugesetzbuch berücksichtigt; dabei wurden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit diesen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Bereits im Zusammenhang mit den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gutachtenverfahren 1991 und 1995 wurden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit besonderer Sorgfalt geprüft. Die Vorschläge des landschaftsplanerischen Gutachtens zur Eingriffsbewertung sind weitgehend als Minderungsmaßnahmen in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Zurücknahme der Wohngebietsausweisung südlich der Hasselwerder Straße/östlich Arp-Schnitger-Stieg nach der ersten öffentliche Auslegung reduziert den Eingriff in Natur und Landschaft. Dies hat die Verkleinerung des Plangebiets durch Herausnehmen von Flächen ermöglicht, die bei einem stärkeren Eingriff für

den Ausgleich hätten vorgesehen werden müssen. Die reduzierten Baugebietsgrößen sind in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Unter Berücksichtigung, dass der überwiegende Teil der Baugebiete auf der Grundlage des bisherigen verbindlichen Planungsrechts bebaut ist, ist in der Gesamtabwägung den städtebaulichen Festsetzungen von Dorf- und allgemeinem Wohngebiet der Vorrang eingeräumt worden. Die bestandsentsprechenden Ausweisungen mit Entwicklungsspielräumen vorhandener Baugebiete ist der ökologisch verträglichste Weg sinnvolle Ergänzungen für die vorgesehenen Nutzungen zu schaffen, weil der zusätzliche Versiegelungsgrad geringer ist als bei der Inanspruchnahme neuer Flächen.

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 Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der

- Baustufenplan Cranz-Neuenfelde vom 20. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 202) und der
- Teilbebauungsplan TB 667 vom 13. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 190) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 162. 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8.200 m² (davon neu etwa 10 m²), für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 480 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

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

Anhang I**Empfehlungsliste Gehölze****Bäume im Siedlungsbereich****Großkronige Bäume**

Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>

Kleinkronige Bäume

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Feldgehölze

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Wegen der Übertragungsmöglichkeit von Obstbaumkrankheiten sollten Zwischen- oder Wirtspflanzen wie Wacholder, Weiß- und Rotdornarten und andere Gehölze der Familie der Rosengewächse in der Nachbarschaft von Obstbaukulturen nicht gepflanzt werden.