

Begründung

zur Zweiten Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 20

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Zweite Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 20 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137) in Verbindung mit dem Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 mit der Änderung vom 1. November 1996 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seite 623, 1996 I Seiten 1626, 1629), das am 1. Januar 1998 außer Kraft getreten ist. 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 BauGB und den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 3/97 vom 18. September 1997 (Amtlicher Anzeiger Seite 2297) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Nach der Beteiligung nach § 13 Absatz 1 Satz 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneutes Verfahren nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt werden; Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen haben auf der Grundlage der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Zweiten Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 20“ hervorgeht.

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 20 vom 18. Juni 1968 mit der Änderung vom 28. Oktober 1975 weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets überbaubare Flächen straßenparallel in einer Tiefe von 25 m aus. Die bauliche Entwicklung in den vergangenen Jahren zeigt, dass die Nachfrage nach Zweitbebauungsmöglichkeiten der großen Grundstücke erheblich gestiegen ist. Der Bebauungsplan soll in den Bereichen geändert werden, wo die vorhandene Blockstruktur eine Erweiterung der Bauungsmöglichkeiten zulässt. Außerdem soll der Gebäudebestand gesichert und erhaltenswerte Gehölzstrukturen 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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Bereich der Planänderung im Landschaftsprogramm die Milieus Gartenbezogenes Wohnen, Grünqualität sichern, parkartig sowie die milieuübergreifenden Funktionen Wasserschutzgebiet und Landschaftsachse dar. Das Artenschutzprogramm stellt den Biotopentwicklungsraum Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen (11 a) mit waldartigen Strukturen dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 20 vom 18. Juni 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 172) mit der Änderung vom 28. Oktober 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 188) trifft für die Planänderungsbereiche folgende Ausweisungen:

Reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet östlich Fischbeker Holtweg / westlich Falkenbergsweg, zwingend eingeschossig, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, maximal zwei Wohneinheiten, GFZ 0,2 bzw. 0,3, Bauungstiefe 25 m.

In den mit "A", "F", "G" und "H" bezeichneten Flächen gilt die Bebauungstiefe nicht, soweit die hinter der 25-m-Begrenzung liegenden Flächen durch öffentliche Wege erschlossen sind.

Wasserschutzgebiet

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch/Harburger Berge vom 17. August 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228). Die Planänderungsbereiche befinden sich in der Schutzzone III.

Altlastverdächtige Flächen

Innerhalb der Planänderungsbereiche gibt es laut Altlasthinweiskataster vierzehn altlastverdächtige Flächen unterschiedlicher Qualität. Fünf weitere grenzen im 100 m-Radius an das Plangebiet an. Für diese Flächen hat sich der Altlastverdacht nicht erhärtet. Auffälligkeiten, die einer plangemäßen Nutzung dieser Grundstücke entgegenstehen, sind nicht bekannt.

3.2 Angaben zum Bestand

Die Planänderungsbereiche sind durch eine reine Wohnnutzung in Form von ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Das Gebiet zeichnet sich durch bewegte Geländestrukturen aus. Westlich der Straße Heidblick fällt das Gelände stark in Richtung Naturschutzgebiet Fischbeker Heide ab. Die Flächen zwischen Moisburger Weg und der Straße Waldschlucht sind Ausläufer dieses typischen Geestreliefs. Im Gegensatz dazu zeichnen sich die Flächen östlich des Fischbeker Holtwegs durch relativ flache Geländestruktur aus.

Zwischen Fischbeker Heideweg und Fischbeker Holtweg sind die waldartigen Baumbestände durch Kiefern, teilweise durch Birken und Eichen geprägt.

Östlich Fischbeker Holtweg werden die Freiflächen als Hausgärten genutzt. In den Vorgärten befinden sich Großbäume wie z.B. Eichen. Außerdem existieren teilweise Reste von flächigen Gehölzbeständen südlich der Straße Heidrand.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Wohngebiete

Die bauliche Entwicklung in dem Plangebiet und die verstärkte Nachfrage nach Zweitbebauungsmöglichkeiten auf den überwiegend sehr großen Grundstücken erfordern die Erweiterung der Bauungsmöglichkeiten in den dafür geeigneten Bereichen. Eine Veränderung der Baugrenzen wird beeinflusst durch die inzwischen vorhandene Blockstruktur. Besondere Rücksicht wird auf den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand und die teilweise sehr bewegte Geländetopographie genommen. Unter Einbeziehung obengenannter Kriterien sind Veränderungen der bisherigen Planausweisungen für die Flächen "A" bis "H" städtebaulich vertretbar. Die im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 20 festgesetzten Geschossflächenzahlen orientieren sich an der Größe des jeweiligen Baublocks und den vorhandenen Grundstücksgrößen. Sie bleiben unverändert.

Durch die vorgesehenen Erweiterungen für ausreichend große Grundstücke im gesamten Siedlungsbereich (Flächen "A" bis "E") werden der Charakter des gartenbezogenen Wohnens in einem Einfamilienhausgebiet und der Charakter der Siedlung nicht nachhaltig verändert. Die von der Planänderung betroffenen Bereiche sind bereits von rückwärtiger Bebauung geprägt. Zum anderen ist eine Nachverdichtung bereits erschlossener Flächen einer Neuerschließung noch unbebauter Bereiche an anderer Stelle vorzuziehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,3 sind auch für zukünftige Bauvorhaben zu Grunde zu legen. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass keine zusätzlichen Bauungen mehr möglich sind oder aber Erweiterungen nur in Verbindung mit dem vorhandenen Gebäude vorgenommen werden können. Durch die Erweiterung der Baugrenzen werden Zweitbebauungen in sinnvollem Abstand zur vorderen Bebauung ermöglicht.

Da die Baugrenzen der Flächen "E" und "F" bis auf wenige Meter an den Wald heranreichen, bedarf nach § 10 Absatz 1 Nummer 3 Landeswaldgesetz vom 13. März 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 74), zuletzt geändert am 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 310), die Errichtung einer Anlage, die mit der Einrichtung oder dem Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 20 mit seiner ersten Änderung setzt für die Änderungsbereiche "A", "C", "D", "E", "F", "G" und "H" überbaubare Flächen in einer Tiefe von 25 m fest. Für die mit "B" bezeichnete Fläche ist ein überbaubarer Bereich in einer Tiefe von 20 m bis 25 m ausgewiesen. Darüber hinaus ist für die Flächen "A", "F", "G" und "H" festgelegt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen die Grundstücke bebaut werden dürfen, sofern die rückwärtigen Grundstücksflächen über öffentliche Wege erschlossen werden. Hierdurch entstand die Straße Moisburger Hang.

Flächen „A“, „C“ und „D“

Die Flächen "A" (siehe Anhang 1), "C" (siehe Anhang 3) und "D" (siehe Anhang 4) sind durch rückwärtige Bebauung zum Teil mit Pfeifenstielerschließung geprägt. Aufgrund der sehr verschiedenen Lage der Baukörper auf rückwärtigen Grundstücksteilen ist die Definition einer erweiterten hinteren Baugrenze nicht sinnvoll. Deshalb wird die Beschränkung der Bautiefe auf 25 m für die mit „A“, bis „F“ bezeichneten Flächen aufgehoben und durch die neu gefasste Festsetzung in § 2 Nummer 2 wie folgt ersetzt: Soweit im Bebauungsplan keine hintere Baugrenzen festgesetzt sind, beträgt die Bebauungstiefe, mit Ausnahme der mit „A“ bis „F“ bezeichneten Flächen, 25 m, gemessen von der vorderen Baugrenze. Auf diese Weise werden einer Vielzahl von Grundstücken zusätzliche Bebauungs- und Anbaumöglichkeiten eröffnet. Die Aufhebung der eingeschränkten Bautiefe ist nicht gleichbedeutend mit einer Bebaubarkeit des gesamten Baugrundstücks. Sie ermöglicht in erster Linie einen größeren Spielraum für die Platzierung von Baukörpern. Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die festgesetzte Geschossflächenzahl, die Zweiwohnungsklausel und die Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind, bestimmt. Aufgrund dieser Änderung ist es nicht mehr erforderlich, die tiefen Grundstücke auf der Fläche "A" über öffentliche Wege zu erschließen. Für die rückwärtige Erschließung der Flurstücke 1755, 1756, 1760 bis 1762, 6599 bis 6601 der Gemarkung Fischbek wurde bisher eine Erschließung über eine Anliegerstraße (Flurstück 6603) mit davon abzweigendem Wohnweg angestrebt. Diese Erschließung ist bis heute nur teilweise realisiert und befindet sich auf privatem Grundeigentum. Die Fertigstellung des Erschließungssystems war abhängig von anderen Grundeigentümern, die für rückwärtige Bebauungen die Erschließung benötigt hätten. Eine Einigung hierzu konnte bis heute nicht erzielt werden.

Die Aufhebung der Maßgabe, rückwärtige Grundstücksteile über öffentliche Wege zu erschließen, bietet die Möglichkeit, Erschließungen der rückwärtigen Grundstücksteile über die Bildung von Pfeifenstielgrundstücken oder durch Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorzunehmen. Die Anforderungen an Pfeifenstiele gewährleisten einen ungehinderten Feuerwehr- und Rettungseinsatz. Der Ausbaustandard von Pfeifenstielen zeigt im Vergleich zu öffentlichen Wegen einen deutlich geringeren Flächenverbrauch.

Die Grundstücke Kiepenkerlsweg 1 bis 7 (Flurstücke 2162 bis 2165 und 4288) im Baublock "C" profitieren nicht durch die Aufhebung der eingeschränkten Bautiefe von 25 m, da sie ohnehin nur eine Bautiefe von etwa 20 m aufweisen. Diese Grundstücke weisen zwei Belegenheiten auf, nämlich zum Kiepenkerlsweg und zum Falkenbergsweg hin. Von der Gebäudeorientierung her liegen die Vorgartenbereiche dieser Grundstücke am Kiepenkerlsweg. Für die nördlich benachbarten Grundstücke dagegen sind die Vorgartenbereiche zum Falkenbergsweg hin orientiert. Die auf diesen Grundstücken vorhandenen Hausbäume und die einheitliche Gebäudeflucht bestimmen die Lage der Baugrenze entlang Falkenbergsweg.

Fläche „B“

Der Blockinnenbereich der Fläche "B" (siehe Anhang 2) stellt sich als intakter zusammenhängender und von Bebauung freigehaltener Grünbereich dar. Zweitbebauungen und Gebäudeerweiterungen wurden sehr geordnet entweder in Verbindung mit dem straßenparallelen Wohngebäude oder im Wesentlichen innerhalb der Baugrenzen mit begrenzten Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze platziert. Um den Gestaltungsspielraum für die Anordnung von Baukörpern in zweiter Reihe auszudehnen und das genehmigte Wohngebäude auf dem Flurstück 1766 südlich der Straße Heidrand planungsrechtlich zu sichern, wird in der neu gefassten Nummer 2 Sätze 2 und 3 des § 2 bestimmt, dass für die mit "B" und "E" bezeichneten Flächen eine rückwärtige Baugrenze im Abstand von 35 m, gemessen von der vorderen Baugrenze, festgesetzt wird. Auf der mit "B" bezeichneten Fläche wird auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstücks 1766 der Gemarkung Fischbek ein Baukörper mit einer Größe von 9 m x 12 m in einem Abstand von 5 m von der Straßenlinie Heidrand festgesetzt.

Fläche „E“

Auf der mit "E" (siehe Anhang 5) bezeichneten Fläche befinden sich die Baukörper teilweise außerhalb der bisher als überbaubar definierten Flächen. Um diesen Gebäudebestand zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird die Bautiefe von 25 m auf 35 m parallel zur vorderen Baugrenze erweitert. Der Innenbereich des Baublocks "E" wird von zusätzlicher Bebauung freigehalten. Dieser Bereich weist - wie die benachbarten Bereiche "F" und "H" - ein für den Geestraum typisches sehr bewegtes Relief und umfangreichen standortgerechten Baumbestand auf. Von den Straßen Edelheide und Waldschlucht steigt das Gelände zur Blockmitte hin stark an.

Das Wohngebäude im rückwärtigen Teil des Flurstücks 2102 (Edelheide 11 b) wird bestandsgemäß gesichert. Nach der Bürgerbeteiligung wurde auch das außerhalb der Baugrenzen befindliche zweigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 2083 (Waldschlucht 14) in seinem Bestand gesichert. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Zur Sicherung des Gebäudebestands wurde in der neu gefassten Nummer 2 Sätze 2 und 4 des § 2 bestimmt, dass für die mit "B" und "E" bezeichneten Flächen eine rückwärtige Baugrenze im Abstand von 35 m, gemessen von der vorderen Baugrenze, festgesetzt wird. Auf der mit "E" bezeichneten Fläche werden die rückwärtigen vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 2102 bestandsgemäß mit einer Grundfläche von 60 m² und auf dem Flurstück 2083 mit einer Grundfläche von 100 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Flächen „F“ und „H“

Die Bereiche "F" und "H" (siehe Anhang 6) stellen in Verbindung mit dem Block "E" einen für diesen Landschaftsraum der Geest typischen Teilausschnitt dar. Zwischen den Geländeeinschnitten, in denen die Erschließungsstraßen Moisburger Weg und Edelheide gebaut wurden, zieht sich mittig durch die Bereiche "F" und "H" ein kleinräumiger Geestrücken, der gerade im zentralen Bereich sehr steile Partien aufweist. In diesem Bereich steigt das Gelände auf ca. 30 m Länge um etwa 10 m in der Höhe. Dieses bewegte Kleinrelief wird auch durch das Grundstück

Moisburger Weg 15 verdeutlicht, das praktisch eine "eigene" Geländekuppe darstellt, die im höchsten Punkt um über 5 m höher als der Moisburger Weg an dieser Stelle liegt.

Neben diesem für den Raum der Geest typischen und an dieser Stelle noch ablesbaren Relief weist dieser Innenbereich der Blöcke "F" und "H" einen standortgerechten waldartigen, von Kiefern dominierten Charakter auf.

Die qualitative, übergeordnete Zielvorstellung der vorbereitenden Landschaftsplanung zum Erhalt des waldartigen Charakters in diesen Bereichen ergibt sich aus den Darstellungen des Landschaftsprogramms (einschließlich Artenschutzprogramm), das am 14. Juli 1997 in Kraft getreten ist. Ein umfangreicher Erhalt dieses Waldcharakters, der wie beschrieben auch noch für die Blöcke "F" und "H" im mittleren Bereich vorhanden ist, ist nur möglich, wenn Baumaßnahmen und die mit ihnen einhergehenden Geländeänderungen (mit umfangreichen Abgrabungen, Aufhöhungen oder Geländeeinebnungen) aus diesen Innenbereichen herausgehalten werden.

Die wenigen bisher in diesem Bereich realisierten Baukörper belegen die negativen Auswirkungen auf den waldartigen Bestand und die Topographie überdeutlich. Eine weitere Bebauung des Innenbereichs der Blöcke "F" und "H", die durch die bisher geltenden Vorschriften des § 2 Nummer 2 möglich gewesen wäre, ist zur Wahrung der an dieser Stelle vorangegangenen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (Erhalt des waldartigen Charakters) nicht mehr vertretbar.

Aufgrund der besonderen Ausbildung und Wertigkeit der überaus bewegten Topographie und des geschlossenen waldartigen Bestands haben die Belange von Natur und Landschaft Vorrang gegenüber einer zusätzlichen Wohnbebauung.

Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde aufgrund von vorgebrachten Anregungen eine Teilung für den Baublock zwischen Moisburger Weg und Edelheide vorgenommen. Die Blockteilungsgrenze verläuft entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 5689, 5688, 5004, über das Flurstück 5004, Nordgrenze der Flurstücke 6838, 6839, 2088 und 2786 der Gemarkung Fischbek. Die Grundzüge der Planung wurden von dieser Änderung nicht berührt.

Da der Blockinnenbereich der Fläche "F" über die Straße Moisburger Hang erschlossen wurde, besteht die Einschränkung der Bebauungstiefe auf 25 m für die an dieser Straße gelegenen Grundstücke nicht. Da der erhaltenswerte Baumbestand auf den Flurstücken 5004 und 5688 besonders geschützt werden soll, ist ein Bereich innerhalb der Fläche "F" von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das auf dem Flurstück 5004 vorhandene Gebäude wird in seinem Bestand gesichert. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,2 kann bei dieser Ausweisung auf allen Grundstücken ausgeschöpft werden. Im Bebauungsplan ist in der neu gefassten Nummer 2 Satz 5 des § 2 folgende Festsetzung getroffen worden: Auf der mit "F" bezeichneten Fläche sind die Flurstücke 5688 und 5004 der Gemarkung Fischbek in einem Bereich mit einem Abstand von 90 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie Moisburger Weg und 85 m gemessen von der westlichen Grenze des Änderungsbereichs mit Ausnahme des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 5004 mit einer Grundfläche von 70 m² von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Über die bebaubaren Flächen hinaus werden auf der Fläche "H" die Wohngebäude auf den Flurstücken 2093, 2094, 2142 und 2140 sowie das Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 2139 in ihrem Bestand festgesetzt. Alle übrigen vorhandenen Gebäude sind Nebengebäude, die Bestandsschutz haben und außerhalb von überbaubaren Flächen zulässig sind.

Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde aufgrund von vorgebrachten Anregungen die zulässige Grundfläche für die Bebauungen auf dem Flurstück 2140 und im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 2139 entsprechend dem Bestand auf jeweils 150 m² und für die Bebauung auf dem Flurstück 2142 mit 160 m² festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Erweiterung ist städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht erwünscht. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt.

Die vorhandene Bebauung außerhalb der Baugrenzen auf dem Flurstück 5010 (Edelheide 6) ist nicht durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert worden. Durch die bestehende Bebauung ist die zulässige Geschossfläche von 0,2 bereits ausschöpft; eine darüber hinausgehende Verdichtung auf dem Grundstück soll nicht erfolgen. Das Wohngebäude Edelheide 8 (Flurstück 5008) ist ebenfalls nicht durch Baugrenzen gesichert worden. Langfristig soll hier eine straßenparallele Randbebauung innerhalb der 25 m tiefen Baugrenzen entstehen, wie auf den westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücken. Eine dauerhaft gesicherte Zweitebebauung ist hier nicht erwünscht. Die bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken 5008 und 5010 genießen Bestandsschutz.

Um vorgenannte Planungsziele umzusetzen, ist in der neu gefassten Nummer 2 Satz 6 des § 2 folgende Festsetzung getroffen worden: Innerhalb der mit "H" bezeichneten Fläche werden das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 2140 und das rückwärtige Gebäude auf dem Flurstück 2139 bestandsgemäß mit einer Grundfläche von 150 m², das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 2142 bestandsgemäß mit einer Grundfläche von 160 m² sowie die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 2093 und 2094 bestandsgemäß mit einer Grundfläche von 200 m² als Höchstmaß festgesetzt.

4.2 Straßenverkehrsfläche

Die mit "G" bezeichnete Fläche (Flurstück 4964) ist als öffentliche Straße (Moisburger Hang) gewidmet und wird bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. In der dafür neu angefügten Nummer 4.1 des § 2 wird bestimmt, dass die mit "G" bezeichnete Fläche (Flurstück 4964, Moisburger Hang) entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Im Bereich dieser Straßenverkehrsfläche werden die überbaubaren Flächen aufgehoben. Damit zwischen den Gehwegüberfahrten ausreichend Parkflächen für den Liefer- und Besucherverkehr verbleiben und unnötiger Flächenversiegelung entgegengewirkt wird, ist die Anzahl der Gehwegüberfahrten in einem vertretbaren Maß zu begrenzen.

4.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.3.1 Baumschutz

Das Plangebiet wird in Teilbereichen durch vorhandene Einzelbäume, Baumgruppen und waldartige Bestände orts- und landschaftsbildtypisch geprägt. Darüber hinaus kommt diesen Baumbeständen lufthygienische Bedeutung durch Staub- und Schadstoffausfilterung, kleinklimatische Bedeutung durch Verdunstung und Beschattung sowie Bedeutung als Lebensraum für Tiere zu.

Im Bereich der Änderung 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Bestandserhaltung vorhandener, besonders prägnanter Baumbestände durch folgende Schutz- und Vorsorgemaßnahmen vor:

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleibt; je angefangene 25 cm Stammumfang ist ein neuer Baum zu pflanzen (vgl. neu angefügte Nummer 4.3 des § 2). Mit dieser Regelung wird ermöglicht, den durch das Absterben eines Baumes entstehenden Verlust gleichwertig ersetzen zu können, um so den hier in größeren Bereichen noch vorhandenen, standortgerechten waldartigen Charakter aufrecht erhalten und in bestandsärmeren Bereichen fördern zu können. Insbesondere in den Blöcken zwischen Moisburger Weg und Waldschlucht treten noch umfangreichere, von der Kiefer dominierte Bestände auf, die zum einen in ihrem Bestand gesichert und zum anderen aber auch in freieren Flächen sinnvoll ergänzt werden sollen. Hierfür sollen verstärkt Laubgehölze des Traubeneichen- bzw. Stieleichen-Birkenwaldes verwendet werden, die hier die potentiell natürliche Vegetation darstellen. Diese vorgegebene Regelung bedeutet auch für die übrigen, teilweise baumarmen Bereiche - wie z. B. im Südteil des Blocks "A" -, dass ortsbildtypische Gehölzstrukturen bewahrt und (wieder-) aufgebaut werden können. Das gartenbezogene Wohnen innerhalb von waldartigen Strukturen stellt den wesentlichen Siedlungstyp der Geestbereiche im Süderelberaum dar und ist so auch in den übergeordneten Zielsetzungen der vorbereitenden Landschaftsplanung verankert worden.

Ein über Jahrzehnte bzw. Jahrhunderte herangewachsener Baum übernimmt für das Orts- und Landschaftsgebiet sowie für das Mikroklima und die Lufthygiene eine immer bedeutendere Rolle. Bei Verlust eines solchen prägenden Elements entsteht je nach Größe eine empfindliche Lücke in der lokalen Situation.

Der mit zunehmender Größe wachsenden Bedeutung wird dadurch Rechnung getragen, dass bei Verlust das reduzierte Grünvolumen durch die Pflanzung mehrerer junger Bäume ausgeglichen wird. Dies entspricht auch den Vorgängen in naturnahen Beständen. Wenn in solchen Beständen eine Lücke durch Entnahme bzw. Abgang eines Baumes entsteht, so wird diese Bestandslücke schnell von mehreren jungen Gehölzen wieder besetzt.

Da einige Bäume auch im Gebiet des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 20 ei-

nen Kronendurchmesser von bis zu 25 m aufweisen, ist eine Pflanzung mehrerer Gehölze auf der "freigewordenen" Fläche durchaus sinnvoll. Im übrigen besteht die Möglichkeit, einen Teil dieser neu zu pflanzenden Bäume auch in anderen Bereichen des jeweiligen Grundstücks unterzubringen, so dass überwiegend "baumfreie" Grundstücke wieder aufgewertet werden, um den waldartigen Charakter in Teilen wiederherstellen zu können. In den Blöcken "A", "B", "C" und teilweise "D" können durch diese Ersatzpflanzung verstärkte Baumbestände aufgebaut werden. Die Wahl der Baumstandorte stellt auf die qualitativen Wohn- und Freiraumansprüche mit ab (z.B. Lichtzufuhr von Fenstern und Terrassen).

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig (vgl. neu angefügte Nummer 4.5 des § 2). Geländeänderungen werden durch die Festsetzung nicht generell, sondern nur im Kronenbereich zu erhaltender Bäume ausgeschlossen. So können Wurzelbeschädigungen und Stammschäden dieser wertvollen Gehölzbestände verhindert werden. Die Bäume würden ansonsten ab einem gewissen Umfang der Wurzelbeschädigungen in ihrem Bestand gefährdet werden und absterben. Dabei ist der zu schützende Bereich auf die durch die Baumkrone abgedeckte Fläche beschrieben, weil in dieser Zone die wichtigen baumverankernden und im Bereich der Kronentraufe die baumversorgenden Wurzeln auftreten.

4.3.2 Begrünungsmaßnahmen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen auf den Bauflächen sollen die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.

Aus diesem Grund sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

Auf den Grundstücken sind je Grundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen (vgl. neu angefügte Nummer 4.2 des § 2). Diese Festsetzung bietet die Möglichkeit, den vorhandenen Baumbestand sinnvoll zu ergänzen. Dabei steht die (Wieder-)Auffpflanzung heute fast baumloser Grundstücke im Vordergrund. Im Einzelfall kann bei umfangreich vorhandenem Baumbestand von einer Neuanpflanzung abgesehen werden, wenn dadurch übermäßige Verschattungen auftreten würden. Insbesondere in den Blöcken "A", "B", "C" und "D" werden die Neupflanzungen unter zu bringen sein, da hier häufig "alter" Baumbestand nur noch in Resten vorhanden ist.

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen bzw. zu unterhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. neu angefügte Nummer 4.4 des § 2). Durch diese Vorgabe kann eine optimale Entwicklung der verwendeten Gehölze gewährleistet und eine Ergänzung des vorhandenen landschaftstypischen Lebensraums erreicht werden. Die Mindestanforderungen hinsichtlich Stammumfang

ermöglichen, orts- und landschaftsbildwirksame Strukturen in kurzer Zeit herzustellen. Die potentiell natürliche Vegetation weist die Geestbereiche des Plangebiets als Standorte des Trauben- bzw. Stieleichen-Birkenwaldes aus. Der auch standortgerechte Kiefernbestand soll durch die Neuanpflanzung von Laubgehölzen mittel- bis langfristig in den sich hier natürlicherweise einstellenden Laubwald entwickelt werden.

Eine Einseitigkeit zugunsten einer Laubwaldentwicklung ist nicht gegeben. Dieser Landschaftsraum ist natürlicherweise Standort für die vorab genannten Laubwaldformationen. Die entsprechenden Festsetzungen dienen also der Erhöhung der anthropogen zurückgedrängten Laubgehölzbestände.

Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. neu angefügte Nummer 4.8 des § 2). Der bisher geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 mit der Änderung von 1975 weist bisher keinerlei Regelungen auf, die die von Bebauung und Flächenversiegelung ausgehenden Beeinträchtigungen abzumildern bzw. teilweise ausgleichen könnten. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl bezieht sich auf zu errichtende Wohngebäude. Die umfangreichen Versiegelungen für Zuwegungen, Terrassen, Zufahrten und Stellplätze sind über die Geschossflächenzahl nicht erfasst und führen teilweise zu sehr hohen Versiegelungsgraden auf den Grundstücken.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung von Nebenanlagen, stellt den heute verantwortlicheren Umgang mit den Naturhaushaltsfaktoren dar. Auch den negativen Auswirkungen von geringer dimensionierten Bauteilen wird gezielt entgegengewirkt und stellt in der heutigen Bauleitplanung Standard dar.

Um das Maß der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt abmindern zu können, setzt der Bebauungsplan als Minderungsmaßnahme eine Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen fest. Als Minderungseffekte sind zu nennen:

- Verzögerung des Wasserabflusses und damit in der Summe der Einzelflächen Reduzierung der abflusswirksamen Regenmengen;
- Milderung von Temperaturextremen durch eine ganzjährige Vegetationsbedeckung;
- Staub- und Schadstoffauskämmung durch die im Zusammenhang mit der Vegetation bedingte Rauigkeit der Dachausbildung;
- Sauerstoffproduktion bei gleichzeitiger Kohlendioxidumwandlung im Rahmen des Photosyntheseprozesses;
- Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte durch Wasserspeicher und so ermöglichte Verdunstung von Niederschlagswasser.

Über diese positiven Auswirkungen hinaus stellen die begrünten Dächer Teillebensräume vor allem für die Insektenfauna dar.

4.3.3 Gewässer- und Bodenschutz

Mit den im Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen zum Verbleib des Niederschlagswassers wird zusätzlichen Versiegelungen durch Wege- und Platzbefestigungen entgegengewirkt. So können die durch die zusätzlichen Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts gemindert und eine Teilversickerung anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht werden.

Im Einzelnen sollen folgende Festsetzungen eine Versickerung des Oberflächenwassers sichern:

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (vgl. neu angefügte Nummer 4.6 des § 2). Die Versickerung über belebte Bodenzonen entspricht den Anforderungen der Umweltbehörde, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen vor dem Versickern in das Grundwasser vorzureinigen. In der Vegetation bzw. in dem Substrat der belebten Bodenzone werden die vorher auf Dächern trocken deponierten Stäube und die ihnen anhaftenden Schadstoffe teilweise ausgefiltert, bevor diese in den sehr durchlässigen Untergrund abgegeben werden.

Diese Art der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers dient insbesondere dem Grundwasserschutz, aber auch der Grundwasseranreicherung. Eine erhöhte Verdunstungsrate ist demzufolge hinzunehmen. Dieser Vorrang des Grundwasserschutzes ist auch über die bestehenden Wasserschutzgebietsverordnung (vgl. Ziffer 4.5) so verankert.

Auf den privaten Grundstücken sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. neu angefügte Nummer 4.7 des § 2). Die Festsetzung dient der Versickerung des Oberflächenwassers über die Fläche und nicht konzentriert auf wenige Punkte. Bei flächenhafter Versickerung wird das Oberflächenwasser bei der Passage durch die Bodenschichten vorgereinigt, wodurch das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen geschützt wird.

Eine Versickerung über Sickerschächte, die ausschließlich die Abführung des Wassers bewerkstelligen müssen und aufgrund ihres Aufbaus (Sand- und Kiesfilter bis in Tiefen von mehreren Metern) kaum Filterfunktion übernehmen können, ist daher in diesem sensiblen Raum zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebiets (Trinkwasserschutzzone III) des Wasserwerks Süderelbmarsch. Aus diesem Grunde sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers gegen Verunreinigungen zu ergreifen. Gering belastete Oberflächenabflüsse (z.B. Dach- und Wegeflächen) sollen nach Möglichkeit über belebte Bodenzonen versickert werden.

4.4 Bodenverunreinigungen

Gemäß Altlasthinweiskataster befinden sich in dem Plangebiet vierzehn Altlastverdachtsflächen. Fünf weitere grenzen im 100 m-Radius an das Plangebiet an.

Zehn der im Plangebiet befindlichen Altlastverdachtsflächen sind sogenannte Altstandorte; hier waren Betriebe ansässig. Keine der Flächen ist nach bisheriger Kenntnis relevant für die vorgesehene Überplanung, da sich der Altlastverdacht nicht erhärtet hat.

Bei den übrigen vier Flächen handelt es sich um drei Ablagerungsflächen und eine Fläche, für die der Verdacht auf die Ablagerung von Kampfmitteln besteht.

Für die Ablagerungsflächen gilt, dass in geringer Mächtigkeit und nicht flächendeckend Gartenabfälle, Bauschutt und Sperrmüll mit Hausmüllbeimengungen abgelagert wurden. Für eine Fläche (Fläche Waldschlucht) bestand der Verdacht auf vergrabene Fässer. Durchgeführte Bohrungen und Bodenuntersuchungen haben diesen Verdacht nicht bestätigt. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Ablagerungen auf den drei Flächen kann davon ausgegangen werden, dass das Gasbildungspotential der Ablagerungsflächen gering ist, so dass keine Gefahren für bestehende oder zukünftige Bebauungen bestehen. Auch Gefährdungen durch den Direktkontakt mit dem Boden sind nach bisheriger Kenntnis nicht zu befürchten. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind nicht erforderlich. Recherchen bezüglich des Verdachts auf die Ablagerung von Kampfmitteln haben ergeben, dass die Fläche nie als Übungsplatz genutzt wurde. Die groben Grenzen der Fläche sind im Westen und Süden die Plangebietsgrenze an Fischbeker Heideweg und Waldschlucht, im Osten Moisburger Hang und im Norden eine Linie zwischen Heideblick und Westspitze Moisburger Weg. Aus diesen Gründen ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf dieser Fläche die zuständige Dienststelle der Innenbehörde (Kampfmittelräumdienst) einzuschalten.

Auch die Flächen, die im 100 m-Radius an das Plangebiet angrenzen, haben nach bisheriger Kenntnis aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Ablagerungen keine Auswirkungen auf die Planungen.

4.6 Wasserschutzgebiet

Das Gebiet der Planänderung liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/ Harburger Berge vom 17. August 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u. a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 20 werden ca. 130 zusätzliche Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Einschließlich notwendiger Erschließungsmaßnahmen, wie Zufahrten und Zuwegungen, ergeben sich bei der Realisierung für die verschiedenen Naturhaushaltsfaktoren und für das Orts- und Landschaftsbild folgende Auswirkungen:

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Durch die vorgesehenen Erweiterungen des Siedlungsbereichs für ausreichend große Grundstücke wird der Charakter des gartenbezogenen Wohnens in einem Einfamilienhausgebiet nicht nachteilig verändert.

Die Aussparung von zusätzlicher Bebauung auf den topographisch sehr bewegten, waldartig ausgebildeten Innenbereichen der Flächen "E" und "H", die Herausnahme der sog. "Erschließungsklausel", die Beibehaltung von straßenparallelen Baugrenzen, der Erhalt des besonders prägnanten Baumbestands sowie die gemäß neu angefügter Nummer 4.2 des § 2 und die festgesetzte Ergänzung des Baumbestands tragen dafür Sorge, dass eine möglichst harmonische Integration der neuen Baukörper in die Bestandssituation und ein Teilausgleich für das durch die Bebauung verlorengelassene Grünvolumen ermöglicht wird.

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

5.2 Tier- und Pflanzenwelt

Die künftigen Ausweisungen der Flächen "E" und "H" vermeiden von vornherein schwere Eingriffe in die ökologisch empfindlichsten Bereiche des Planänderungsbereichs, indem sie weitgehend ungestört in ihrem Bestand gesichert werden.

Durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten gehen offene Bodenflächen und die dort vorhandene Vegetation verloren. Der Verlust kann durch die Anpflanzung von Bäumen, die die vorhandenen Lebensraumstrukturen teilweise ergänzen, nur in geringem Maß ausgeglichen werden.

Das verbleibende, nicht ausgleichbare Defizit ist hinnehmbar, da die Lebensraumstrukturen des gartengeprägten Siedlungsbereichs beibehalten werden, auch wenn diese in Teilbereichen kleinteiliger werden.

5.3 Boden

Durch Baukörper, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und andere befestigte Flächen wird der Boden ganz oder teilweise versiegelt. Daher gehen die Bodenfunktionen in diesen Bereichen ganz oder in erheblichem Maße verloren. Die mit Ver-

siegelungen einhergehenden Abgrabungen und Verdichtungen sowie das Einbringen von standortfremden Materialien sorgen für nicht wiedergutzumachende Schädigungen der Bodenfunktionen.

Eine Vermeidung oder ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist nur zu einem geringen Teil durch die vorgesehene Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen und durch die festgesetzte Ausbildung von Wege- und Stellplatzflächen möglich (vgl. neu angefügte Nummer 4.8 des § 2).

Andererseits können für die Neubebauung vorhandene Erschließungselemente genutzt werden. Auf diese Weise gehen keine weiteren Flächen für eine übergeordnete Erschließung verloren. Deshalb ist die geplante Verdichtung einem Vordringen in bisher nicht bebaute Bereiche eindeutig vorzuziehen.

5.4 Wasserhaushalt

Der entstehende Versiegelungsgrad 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 festgesetzten Vorgaben, befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, Dachflächen zu begrünen sowie Baumpflanzungen vorzunehmen, kann den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Reduzierung des Versiegelungsgrads und damit Sicherung einer verbleibenden Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zu einem geringen Teil entgegengewirkt werden (vgl. neu angefügte Nummern 4.7 und 4.8 des § 2). Die festgesetzten Baumpflanzungen verzögern darüber hinaus den Wasserabfluss und verstärken damit die Regenwasserverdunstung.

Aufgrund der geologisch günstigen Gegebenheiten im Plangebiet soll für die zusätzliche Bebauung eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vorgenommen werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts nahezu vollständig ausgleichen.

Ohne eine entsprechende Realisierung der Versickerung verbleiben für den Faktor "Wasserhaushalt" nachhaltige, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen.

5.5 Lokalklima

Die durch die zusätzliche Bebauung und versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte können durch die festgesetzten Baumanpflanzungen in Folge von Beschattung und Verdunstung teilweise gemindert werden. Darüber hinaus sorgt die zusätzliche Vegetation für eine Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft und verringert damit die lufthygienischen Beeinträchtigungen.

5.6 Zusammenfassung

Die beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen belegen für den Naturhaushaltsfaktor "Tier- und Pflanzenwelt" und für das Orts- und Landschaftsbild, dass für diese Faktoren zwar nachhaltige, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden.

Für die Faktoren "Boden" und "Wasserhaushalt" hingegen verbleiben nachhaltige, erhebliche und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen. Diese sind aber für den Wasserhaushalt bei konsequenter Umsetzung der Versickerung, die hier auf Grund der geologischen Verhältnisse hervorragend realisierbar ist, auf ein nahezu ausgeglichenes Maß zu reduzieren.

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. Ferner wurde bei der Abwägung berücksichtigt, dass über die Bebauungsplanänderung einerseits Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen, andererseits besonders empfindliche Bereiche (Flächen "E", "F" und "H") geschützt werden, z. B. durch die Herausnahme der im bisherigen Plan geltenden sog. "Erschließungsklausel". 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. Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist etwa 348.000 m² groß.

Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.