

Handwritten notes at the top right of the page, including the word "Archiv" and some illegible text.

Archiv

Begründung

zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 44

27. Febr. 1990 Gesetz

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz. In einem parallel zu der städtebaulichen Planung nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) erstellten Grünordnungsplan sind Festlegungen über Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H4/86 vom 26. Mai 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 961) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Mai 1986 und 17. Juni 1989 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 906, 1989 Seite 1213) stattgefunden. Der Bebauungsplan umfaßte ursprünglich ein größeres Gebiet; das Plangebiet ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Einwendungen um Flächen westlich der Straße Im Neugrabener Dorf verkleinert worden, für die ein gesondertes Bebauungsplanverfahren betrieben werden soll. Weiterhin wurde nach der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

...

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für das Dorfgebiet überschreiten in ihrem Umfang den für die Ausplanung von Bauflächen allgemein zugrunde gelegten Schwellenwert. Trotz dieser Abweichung halten sich die Ausweisungen des Bebauungsplans aber noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Lage des inmitten umfangreicher Wohnbauflächen liegenden Dorfgebiets (Dorfkern) entspricht den aus dem Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Dorfgebietsflächen und der Erhalt von Freiflächen halten sich im Rahmen der generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplans und führen nicht zu Beeinträchtigungen der dargestellten Zielsetzungen. Der sonst für die Darstellung von Dorfgebieten im Flächennutzungsplan notwendige Bezug zur freien Landschaft bzw. zu landwirtschaftlichen Flächen ist hier nicht gegeben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des ehemaligen Neugrabener Dorfes in seiner historischen Bedeutung als ländlich-bäuerliche Streusiedlung zu schaffen. Für einzelne Bereiche sind Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz sowie Festlegungen als Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs vorgesehen. Zusätzliche Bebauung soll in geringem Umfang nur dort ermöglicht werden, wo der Charakter des Dorfbildes nicht beeinträchtigt wird.

...

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt östlich der Straße Im Neugrabener Dorf und beiderseits der Francoper Straße. Im westlichen Bereich bestimmen Einfamilienhäuser aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und neu errichtete Einfamilienhäuser das Straßenbild. Die Straße Im Neugrabener Dorf stellt sich heute noch ausgesprochen dörflich dar. Von der großen Breite der Straße ist nur eine schmale Fahrspur (ca. 4 m) mit Kopfsteinen gepflastert, während der Seitenbereich ein typischer "Sommerweg" ist, wie er früher an Dorfstraßen üblich war. Baumgruppen begrenzen den Straßenraum.

Der Ostteil des Plangebiets hat eine grundlegend andere Struktur. Alte Hofanlagen beherrschen das Straßenbild; dazwischen liegen alte und neue Wohnhäuser. Der Straßenraum Francoper Straße mit asphaltierter Fahrbahn ist eng, die Gehwege sind schmal. Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung. Es sind neben den Hofanlagen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorhanden. Von den landwirtschaftlichen Betrieben wird lediglich noch ein Betrieb als Vollerwerbsstelle genutzt (Francoper Straße 45), während auf den anderen Hofstellen eine landwirtschaftliche Restnutzung ausgeübt wird. Die Wirtschaftsgebäude der Hofstellen werden zum Teil als Lagerhallen genutzt. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet folgende gewerbliche Nutzungen: Eine Gaststätte (Flurstück 141), eine Gaststätte mit Schützenheim (Flurstück 3673), ein zahntechnisches Labor (Flurstück 755), eine Anwaltspraxis (Flurstück 424), eine Glaserei (Flurstück 755), ein Vertriebsbüro für Bauelemente (Flurstück 2487) sowie innerhalb der Landwirtschaftsbetriebe ein Fliesenlager. Des weiteren befinden sich ein Versammlungssaal der Zeugen Jehovas (Flurstück 142) und eine Behindertenwerkstatt (Flurstück 5185) im Plangebiet. An der Neuwiedenthaler Straße ist ein Freibad vorhanden.

...

Im Plangebiet ist umfangreicher erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Denkmalschutz

1960 wurden Haupthäuser und Scheunen von sechs historischen Hofanlagen im Neugrabener Dorfkern unter Denkmalschutz gestellt. Der übrige Bestand älterer Gebäude bzw. der Dorfkern als Gesamtwert mit seinen Straßen und Wegen, Bäumen, Einfriedigungen und Pflasterungen war (obwohl besonders wertvoller Teil der Neugrabener und auch der Hamburger Siedlungsstrukturen) weniger beachtet worden. Entsprechend einem modernen, erweiterten Denkmalbegriff kann sich aber der Denkmalschutz nicht mehr allein auf die auffälligen, repräsentativen großen Bauernhäuser und ihre Nebengebäude aus der frühen Besiedlungsphase beschränken, sondern muß auch kleinere und jüngere Objekte sowie das Zubehör wie Einfriedigungen, Pflasterungen, großzügige Hofflächen einbeziehen. Nur durch die Einbeziehung der Objekte aller historischen Zeitschichten und Bauaufgaben ist der geschichtliche Zusammenhang der dörflichen Entwicklung und die Veränderung der Lebensverhältnisse der Bewohner zu veranschaulichen. Wie das Bauernhaus, so sind auch das Haus des Handwerkers und des Kleingewerbetreibenden, das Arbeiter- und Kleinbürgerhaus sowie auch das auf der Suche nach Erholung ins Landgebiet gebaute Sommerhaus des (reichen) Städters Zeugnisse der Siedlungsgeschichte und zeigen Ausdrucksformen der jeweiligen Auffassung von Baugestaltung. Als somit wesentlicher Bestandteil eines ländlichen Siedlungsgefüges unter dem Einfluß der vor allem in und am Rande der Stadt sich vollziehenden Industrialisierung - und somit auch als Widerspiegelung städtischer Lebens- und Arbeitsverhältnisse - tragen sie dazu bei, romantisierende Vorstellungen über dörfliches Arbeiten und Wohnen zugunsten einer umfassenderen Betrachtungsweise

...

abzubauen. Erst in bezug zur Gesamtheit des Siedlungsgeschehens gewinnen dann auch die großen Höfe, die landläufig für das "historische Dorf" stehen, mehr als nur den Wert touristischer Sehenswürdigkeiten.

Aus fast allen Phasen der Besiedlung Neugrabens - mit Ausnahme der Erstkolonisation im 16. Jahrhundert - sind im Dorfkern Bauzeugnisse zu finden. Anhand dieser Beispiele ist ein anschauliches Bild der Bau- und Siedlungsgeschichte Neugrabens vom 17. in das 20. Jahrhundert zu vermitteln, insbesondere unter den Aspekten der sich wandelnden Wirtschafts- und Wohnform im Dorf und der unterschiedlichen Besitzerklassen seiner Bewohner, der sich verändernden Bauaufgaben und ihrer qualitätvollen Ausprägung.

Die Besiedlung entlang der Francoper Straße und der Straße Im Neugrabener Dorf repräsentiert den ältesten erhaltenen Siedlungskern der Ortschaft Neugraben mit Bauzeugnissen seit der Mitte des 17. Jahrhunderts. Der im frühen 16. Jahrhundert entstandene und erstmals 1540 namentlich erwähnte Ort erhielt seinen Namen durch den "Neuen Graben", der im 16. Jahrhundert den aufgestauten Falkenbek (Scheidebach) mit der alten Süderelbe verband.

Das Dorf bestand bis 1938 aus zwei politischen Gemeinden, die - durch den Scheidebach getrennt - früher zum Amt Harburg bzw. Moisburg gehörten und noch heute zwei verschiedene Gemarkungen bilden. Für die Wahl des Siedlungsplatzes waren vor allem die günstigen naturlandschaftlichen Gegebenheiten ausschlaggebend. In der Lage des Dorfkerns auf einem flachen Talsandkegel zwischen Mooren im Norden und der Geest im Süden mit Wald- und Heidenutzung spiegeln sich eine Reihe historischer Bewirtschaftungsformen wieder. Die Bevorzugung des Geestrandes als Verkehrsraum war darüber hinaus der Besiedelung förderlich.

...

Ensembles von Gebäuden im Maßstab von großen und kleinen Bauernhäusern mit ihren Nebengebäuden, hergestellt in traditioneller Bauweise nach Material und Gestaltung (Fachwerk, Backstein, Reet), mit charakteristischen Findlingsmauern als Einfassungen der großen Hofplätze, großen Freiflächen und altem, hofplatzweise konzentriertem Baumbestand wie auch mit den zum Teil gepflasterten Straßen und Sandwegen ergeben deutlich ablesbar die Eigenheiten des Ortsbildes einer niederdeutschen Dorfsiedlung, wie sie für Hamburg von seltener Beispielhaftigkeit ist. Innerhalb dieses Rahmens sind Gebäude nach Alter, Funktion und Erscheinungsbild unterscheidbar, die den Wandel des früheren, hauptsächlich aus Vollhof- und Großkötnerstellen nebst einigen Häuslingshäusern bestehenden Siedlungskerns veranschaulichen können: Über die kleinbäuerliche Aufsiedelung durch Brinksitzer- und Abbauerstellen im 18. und 19. Jahrhundert hin zur nichtbäuerlichen Vorstadtsiedlung von Handwerkern und Arbeitern um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert.

Die Erhaltung der nachfolgend aufgeführten Gesamtanlagen und der Gebäudegruppe liegt daher wegen ihrer historischen Bedeutung für die Entwicklung der im Hamburger Stadtgebiet aufgegangenen Dorfsiedlungen zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Dorfbildes sowie auch wegen ihrer Bedeutung für die jeweilige Ausprägung der sich wandelnden Bauaufgaben im öffentlichen Interesse. Ferner wird in zwei Fällen die Umgebung der Gesamtanlage bzw. der Gebäudegruppe unter Denkmalschutz gestellt, da sie für deren Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist. Im einzelnen zu der in § 2 Nummer 1 getroffenen Festsetzung :

- Die Gesamtanlage Francoper Straße 45-57 und 50-64 (Flurstücke 425, 424, 2487, 423, 1918, 142, 141, 347, 350, 346, 345, 344, 343, 4033, 422 teilweise der Gemarkung Neugraben) mit ihrer Umgebung (angrenzender Flurstücksteil 5824 der Gemarkung Fischbek) und die Gesamtanlage Francoper Straße 63 (Flurstück 4218 der Gemarkung Neugraben) einschließlich Teilfläche von Francoper

Straße 63 a (Flurstücksteil 4217) mit den Haupthäusern, Katen, Wirtschaftsgebäuden, den Freiflächen und Einfriedigungen - meist aus Findlingsmauern - umfassen mehrere Voll- und Großkötnerhöfe. Ihre Haupthäuser, die alle als niederdeutsche Hallenhäuser in Zweiständerbauweise mit Fachwerk-/Backsteinaußenmauern und mit Reetdächern ursprünglich im 17. und 18. Jahrhundert errichtet wurden, verdeutlichen durch ihre Ausbildung von Baukörpern, Fachwerk und Bauzier auch ihre jeweilig zeitgenössischen Erweiterungen und Überformungen. So sind neben barocken Erscheinungsbildern des 17. und 18. Jahrhunderts wie Francoper Straße 45, 54, 55 und 63 auch Fachwerk des 19. Jahrhunderts wie Francoper Straße 51 und typische Vollmauergiebel mit dem Schmuck der Hannoverischen Bauschule zu finden (Francoper Straße 57, Wirtschaftsgiebel). Schließlich zeugen die Haupthäuser der Hofanlagen Francoper Straße 57 und 60 durch ihre Fachwerkausformungen vom Einfluß der Heimatschutzbewegung um die Jahrhundertwende.

Die zu den großen Hofanlagen gehörenden Katen Francoper Straße 52 und 53 stellen die ältesten vorhandenen Wohngebäude für die im 17. und 18. Jahrhundert auf den Höfen der Großbauern arbeitende bäuerliche Unterschicht der Häuslinge dar.

Die einzelnen Wirtschaftseinheiten der Großbauernstellen innerhalb dieser Gesamtanlagen werden vervollständigt durch die dazugehörigen Wirtschaftsgebäude, in der Hauptsache reetgedeckte Querdielenscheunen bei Francoper Straße 54, 55 und 60 und Längsdielenscheunen wie Francoper Straße 51 und 60. Letztere diente auch als Schafstall und stellt somit das letzte Zeugnis dieser für die historische Landkultur typischen Baugattung dar.

Ein Speicherbau (Francoper Straße 54), Backhäuser (Francoper Straße 51 und 54) sowie neuere reine Stell- und Scheunenbauten aus der Zeit der Intensivierung der Landwirtschaft seit Beginn des 20. Jahrhunderts (Francoper Straße 45, 51, 60 und 63) ergänzen das Spektrum der historischen landwirtschaftlichen Nutzbauten innerhalb dieser Gesamtanlagen, die sich darüber hinaus durch ihren Bestand an Freiflächen, alten Pflasterungen, Findlingsmauern und alten Windbäumen auszeichnen.

Die Hofanlage Francoper Straße 60 ist prägender Bestandteil einer aus mehreren Hofstellen bestehenden denkmalschutzwürdigen Gesamtanlage, die den Kernbereich des historischen Dorfes Neugraben darstellt. Die Teile dieser Gesamtanlage, ausgehend von den großen Bauernhäusern, den kleineren Katen, diversen Wirtschaftsgebäuden, Pflasterflächen, Findlingsmauern, Baumbestand an Eichen, Linden und anderen Gehölzen sowie die mehr oder weniger großen Freiflächen der Hofplätze, die als Gemüse- oder Ziergarten, Weidefläche, Auslauf für Geflügel, Wiesen usw. genutzt werden, ergeben zusammen das charakteristische Siedlungsbild. Insbesondere dort wo bisher die Hofplätze von neuer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder landwirtschaftlich gewerblichen Gebäuden freigeblieben sind und sich die früheren Hausweiden in Form der heute als Rasen, Wiesen, Gärten usw. genutzten Freiräume erkennbar erhalten haben, wie insbesondere östlich der Francoper Straße 54 und 60, vermag die räumliche Zuordnung der großen Bauernhäuser zueinander sowie diese mit ihren Nebengebäuden und Freiflächen ein Bild von der Größe und Funktionalität der historischen Wirtschaftseinheiten zu vermitteln. Die gewählte sachliche und räumliche Ausdehnung des Ensembles stellt eine

...

Einheit dar. Nur durch die Einbeziehung der Hof- und Freiflächen, wie auch bei Francoper Straße 60 geschehen, ist die ländliche Struktur als Einheit anschaulich erlebbar zu machen.

Das Gebäude Francoper Straße 64, ein im Jahre 1900 errichteter Neubau einer früheren Stellmacherei, ist innerhalb des Dorfkerns ein Zeugnis einer gegen die tradierte dörfliche Fachwerk- und Backsteinbaukunst konkurrierenden, städtisch orientierten Bauauffassung: Als einziger Putzbau mit historischer Zementstuckierung repräsentiert er das historische, um die Jahrhundertwende zu Wohlstand gekommene Dorfhandwerk.

Um das charakteristische Erscheinungsbild der Gesamtanlage Francoper Straße 45-57 und 50-64 - insbesondere die mit wenigen Betriebsgebäuden bebauten Hofflächen, an die sich traditionell Nutzgärten und Kälberweiden anschlossen - zu erhalten und derart den Blick in die Umgebung und auf den Verlauf des historischen Scheidebachs zu ermöglichen, wird ein an diese Gesamtanlage angrenzender Teil des Flurstücks 5824 der Gemarkung Fischbek westlich des Scheidebaches als Umgebung unter Denkmalschutz gestellt. Es gilt zu verhindern, daß sich geplante Veränderungen in diesem Umfeld negativ auf das Erscheinungsbild von Bestandteilen der Gesamtanlage auswirken können.

-
- Die Gesamtanlage Francoper Straße 48-48a, bestehend aus dem aus dunklen Klinkern errichteten Wohnhaus, den Nebengebäuden und der Einfassungsmauer einschließlich der Freiflächen auf den Flurstücken 5230 und 5231 der Gemarkung Neugraben,

ist die 1927 zu Wohnzwecken umgebaute K perei Meyer. Als Wohnsitz des Kunstmalers und Lehrers an der früheren Kunstschule am Lerchenfeld und s derelbischen Heimatchronisten Heinrich Ludwig Meyer (HELM) stellt sie den einzigen reinen Wohnbau aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts mit Anklängen sowohl der Heimatschutzbewegung als auch des Expressionismus innerhalb des Dorfkernes dar. Zusammen mit dem ebenfalls in Ziegelbauweise errichteten Gartenhaus, einem reetgedeckten Holzpavillon, sowie der Feldstein-Einfassungsmauer vermittelt die Anlage den Eindruck eines in den Dorfcharakter eingebundenen ländlichen Anwesens.

- Die Gesamtanlage Francoper Straße 76, bestehend aus einem 1928 in Backstein-Vollmauerwerk erbauten giebelständigen Wohnwirtschaftshaus, einem giebelständigen Stallgebäude und einer Einfriedigung aus behauenen und vermörtelten Feldsteinen einschließlich der Freiflächen auf dem Flurstück 146 der Gemarkung Neugraben ist der sp tteste Fall einer Kleinbauernstelle innerhalb des Dorfkerns, die sich unter Anwendung der zeitgenössischen Stilmittel (Bänderung und Profilierungen aus Backstein) mit der Grundri ausbildung und der Bauk rpergestaltung bewußt auf den bodenständigen Bauernhaustyp mit Mitteldiele und Krüppelwalmdach bezieht. Es stellt damit einen wesentlichen Beitrag in der Reihe der im Neugrabener Dorfkern vorhandenen historischen Bauern- bzw. Kleinbauernh user dar und bildet hier deren entwicklungsge-schichtlichen Schlußpunkt.

- Mit der Gebäudegruppe Francoper Straße 67, 82 und 84 mit ihrer Umgebung (unmittelbar angrenzende Flächen) hat sich in nochmaliger städtebaulicher Verdichtung vor dem Übergang in die freie Landschaft ein auf drei wesentliche historische Bauaufgaben reduzierter Querschnitt des Besiedlungsprozesses Neugrabens erhalten: Das im ersten siedlungsgeschichtlichen Höhepunkt errichtete Vollhöfnerhaus Albers Hus, Francoper Straße 67, mit der aus dem Ende des 18. Jahrhunderts stammenden Häuslingskate bzw. dem Altenteilerhaus Francoper Straße 84 und das für die kleinbäuerliche Nachsiedelung des 18./19. Jahrhunderts stehende, noch Wohnen und Wirtschaften vereinende, reetgedeckte Kleinbauernhaus Francoper Straße 82, das in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in typischer Backsteinmanier der Hannoverschen Bauschule errichtet wurde. In seiner früheren Funktion als Krug und Zollstation gegenüber dem früher bremischen Francop besitzt das reetgedeckte Vollhöfnerhaus Francoper Straße 67 darüber hinaus eine geschichtliche Bedeutung für die politische Entwicklung der Ortschaft Neugraben, die auch topographisch bis heute in der den städtebaulichen Abschluß des Dorfes gegenüber den im Nordwesten anschließenden früheren Moorländereien bildenden Lage des Hofes zum Ausdruck kommt. Die Einbindung dieses Hofgebäudes in seine charakteristische topographische Situation muß von störenden Veränderungen freigehalten werden.

Ferner bedarf auch die Umgebung der übrigen Teile der Gebäudegruppe einer sorgfältigen Gestaltung unter Berücksichtigung von Maßstäblichkeit, Proportionen und Materialien der Gebäudegruppe. Die unmittelbare Umgebung, nämlich die Flurstücke 3801, 3644, 138 (teilweise) 149 (teilweise) und 3581 (teilweise) der Gemarkung Neugraben, wird daher ebenfalls unter Denkmalschutz gestellt.

...

Innerhalb der Gesamtanlagen befinden sich Gebäude, andere bauliche Anlagen und Straßenverkehrsflächen, denen kein eigener Denkmalwert zukommt, und die daher hier nicht weiter benannt sind. Aufgrund der räumlichen Zuordnung und ihrem Zusammenhang mit dem gesamten Erscheinungsbild sind sie Bestandteil der Gesamtanlage. Für Veränderungen an diesen Gebäuden besteht ebenfalls ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes, da diese Veränderungen sich auf das Erscheinungsbild der Gesamtanlage auswirken.

Die oben aufgezählten Gesamtanlagen und die Gebäudegruppe sowie deren Umgebung werden nach § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61) dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt. Dies kann nach § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 1. Juli 1986 mit der Änderung vom 22. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1986 Seite 183, 1987 Seite 177), im Bebauungsplan erfolgen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Gesamtanlagen und die Gebäudegruppe sowie deren Umgebung nach § 6 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen. Die Unterschutzstellung beinhaltet kein Veränderungsverbot. Es dürfen lediglich zukünftig keine ungenehmigten Veränderungen vorgenommen werden. Die Unterschutzstellung bedeutet nicht die Festschreibung der Hofanlagen als landwirtschaftlichen Betrieb. Durch die unmittelbare Anwendung der Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes wird insbesondere ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an den Gesamtanlagen und der Gebäudegruppe einschließlich der Umgebung begründet. Eine Genehmigung zur Veränderung der Gesamtanlagen und der Gebäudegruppe bzw. von deren Bestandteilen oder Umgebung kann versagt werden, wenn Gründe des Denk-

...

malschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und einen Eigentumswechsel dem Denkmalschutzamt anzuzeigen. Arbeiten an oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach § 1 Absatz 4 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) nicht von dem Erfordernis der Baugenehmigung freigestellt.

Die obengenannten und begründeten denkmalrechtlichen Festsetzungen umschließen einige Kulturdenkmäler, die bereits früher in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen wurden. Diese geschützten Kulturdenkmäler werden daher nachrichtlich übernommen.

Es handelt sich um:

Francoper Straße 45, Haupthaus,
Francoper Straße 51, Haupthaus und zwei Scheunen
Francoper Straße 53, Kate,
Francoper Straße 55, Haupthaus und Durchfahrtsscheune,
Francoper Straße 63, Haupthaus und südlich gelegene
Scheune,
Francoper Straße 52, Kate,
Francoper Straße 54, Haupthaus, südlich gelegene Scheune
und Findlingsmauer,
Francoper Straße 60, Haupthaus, Durchfahrtsscheune und
Findlingsmauer.

5.2 Dorfgebiet

Die Flächen beiderseits der Francoper Straße werden entsprechend dem Bestand überwiegend als Dorfgebiet ausgewiesen. Hier befinden sich die das Milieu prägenden landwirtschaftlichen Hofstellen mit zum Teil noch landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Fläche im Nordwesten des

...

Planbereichs westlich der Straße Im Neugrabener Dorf 91 (Flurstück 682), auf der sich eine Nebenerwerbsstelle befindet, schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Westen außerhalb des Plangebiets an. Im gesamten Dorfgebiet wird dem Bestand entsprechend eine eingeschossige Ausweisung in offener Bauweise festgesetzt. Für die großen Hofgrundstücke (Flurstücke 138, 344 und 350) ist auf die Festsetzung einer Grund- und Geschoßflächenzahl verzichtet worden. Für die anderen Grundstücke sind die Höchstwerte der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 17. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht ausgeschöpft. Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen soll die Kleinteiligkeit des Dorfbildes gesichert werden, da eine höhere Verdichtung und die sonst mögliche Bebauung der Freiflächen die vorhandene städtebaulich wichtige Struktur des Gebietes verändern würde.

Die Ausweisung von Dorfgebiet soll Nutzungen ermöglichen, die der Lage und dem Wesen des Dorfgebiets entsprechen und von denen störende Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung nicht zu befürchten sind. Dementsprechend sind im Dorfgebiet Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einrichtungen zur Massentierhaltung sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Dazu im einzelnen:

- Die Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind unzulässig, weil es sich hierbei um selbständige Anlagen handelt, die nicht zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben

gehören und die aufgrund ihrer Größe und Betriebsart nicht in das Milieugebiet passen. Zulässig sind dagegen alle Anlagen, die zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich sind und als Nebenanlagen zu den Hofstellen gehören.

- Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil sie wegen ihres Flächenbedarfs nicht in das Milieugebiet passen.

- Ein Ausschluß von Tankstellen erfolgt, um zu verhindern, daß zusätzlicher Verkehr in das Dorfgebiet gezogen wird, der sich störend auf das Milieugebiet und die dort vorhandene überwiegende Wohnnutzung auswirken würde.

- Einrichtungen zur Massentierhaltung sind unzulässig, um eine ortsuntypische Intensivproduktion von landwirtschaftlichen Gütern zu verhindern.

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sind unzulässig. Hierdurch soll diese für das milieuprägende Dorfgebiet untypische Nutzung verhindert werden. Des weiteren sind Spielhallen aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes städtebaulich nicht in das Milieugebiet zu integrieren. Außerdem werden durch den entstehenden Zu- und Abfahrtsverkehr der Besucher dieser Einrichtungen Beeinträchtigungen befürchtet, die sich störend auf die umliegenden Gebiete auswirken.

Mit den im § 2 Nummer 3 getroffenen Festsetzungen wird ein ausreichender Schutz des Milieugebiets und der umliegenden Wohnnutzung erreicht, ohne die in diesem Bereich vorhandenen nicht störenden gewerblichen Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Existenz zu gefährden.

5.3 Reines Wohngebiet

Flächen westlich der Straße Im Neugrabener Dorf und Flächen beiderseits der einmündenden Straße Hönermoor und Flächen östlich Francoper Straße beiderseits Redderweg werden dem Bestand entsprechend als eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung sind nicht ausgeschöpft worden, um eine höhere bauliche Verdichtung und damit eine Veränderung der Struktur des Gebiets zu verhindern.

Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Hiermit soll der Einfamilienhauscharakter des Gebiets erhalten werden.

5.4 Allgemeines Wohngebiet

Östlich der Straße Im Neugrabener Dorf wird mit Ausnahme des Bereichs beiderseits der Straße Hönermoor eingeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Hier überwiegt die Wohnnutzung; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Mit der Festsetzung von geringen Werten für das Maß der baulichen Nutzung soll eine Veränderung in der Gebietsstruktur vermieden werden. Die hier vorhandenen nicht störenden Betriebe werden durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets gesichert. Darüber hinaus wird die Ansiedlung weiterer gewerblicher Einrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, ermöglicht. Es soll aber verhindert werden, daß Betriebe größeren Fahrverkehr mit

...

sich bringen oder andere störende Auswirkungen für die Wohnbebauung verursachen können. Deshalb werden Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4).

Im Eckbereich Neuwiedenthaler Straße/östlich Im Neugrabener Dorf ist eine Fläche bestandsgemäß als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier befindet sich eine als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufende Behinderten-Werkstatt. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein städtebaulich prägendes Eckgebäude der Jahrhundertwende, das früher als Gasthaus genutzt worden ist. Wegen der jetzigen Nutzung wird dem Gebäude durch die Anordnung der Baugrenze eine bauliche Erweiterung ermöglicht.

5.5 Baugrenzen

Es werden überwiegend Baukörper ausgewiesen. Hiermit soll die im Plangebiet vorherrschende Kleinmaßstäblichkeit gesichert werden. Die Baugrenzen berücksichtigen den Bestand und ermöglichen teilweise in geringem Umfang bauliche Erweiterungen der Gebäude. Die weitgehend engen Baugrenzen sind auch gewählt worden, um das Ortsbild, das durch das Zusammenwirken von unbebauten Flächen und Einzelhäusern geprägt wird, zu erhalten und die Grünflächen bzw. den Baumbestand zu sichern. Zusätzliche Bebauung wird nur dort vorgesehen, wo sie den Charakter des Dorfbildes nicht beeinträchtigt.

...

Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen auf dem Flurstück 423 (Francoper Straße 51) anstelle einer baulichen Erweiterungsmöglichkeit für ein vorhandenes Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich ein zusätzlicher Baukörper in einer städtebaulich vertretbaren Form ausgewiesen, der den Belangen zur Erhaltung des kleinmaßstäblichen dörflichen Charakters Rechnung trägt. Dem Wunsch nach Ausweisung eines weiteren Baukörpers ist nicht entsprochen worden, da die großzügigen zusammenhängenden Freiflächen als Umgebung der großen Hofstellen Neugrabens und als ein charakteristisches Merkmal der Dorfstruktur erhalten und nicht durch eine Neubebauung zersiedelt werden sollen. Mit der jetzt festgesetzten Neubaumöglichkeit für ein Gebäude und ohne bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die auf dem Flurstück vorhandenen Gebäude bleibt die wichtige ortstypische Sichtbeziehung von der Francoper Straße zum Scheidebach zwischen den Häusern Francoper Straße 53 und 55 erhalten.

Aufgrund einer Einwendung wurden auf dem Flurstück 138 (Francoper Straße 67) für eine im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandene Scheune die Baugrenzen auf den Bestand zurückgenommen. Anstelle der hier zunächst vorgesehenen baulichen Erweiterungsmöglichkeit wurde nach der öffentlichen Auslegung in einem Abstand von etwa 15 m ein zusätzlicher Baukörper ausgewiesen. Damit kann dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Gebäudegruppe wie auch den privaten Vorstellungen an einer angemessenen Verwertung des Grundbesitzes Rechnung getragen werden. Einer im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregung, auf dem Flurstück 344 (Francoper Straße 60) einen zusätzlichen Baukörper auszuweisen, ist nicht entsprochen worden,

...

weil im nördlichen Teil der Hofflächen in Zuordnung zu den Einfamilienhäusern am Redderweg bereits ein weiteres Einfamilienhaus errichtet worden ist. Damit ist hier eine planerische Entwicklung bereits vollzogen worden, die durch den Bebauungsplan auf den anderen Hofstellen erst ermöglicht werden soll. Auch eine im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgeschlagene zusätzliche Bebauung auf den westlich des Scheidebachs liegenden Teilen des Flurstücks 423 kann nicht ermöglicht werden, weil die Flächen Teil der für eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vorgesehenen Gesamtanlage der Hofstelle Francoper Straße 51 sind und als charakteristisches Merkmal der Dorfstruktur nicht zersiedelt werden sollen.

5.6 Erhaltungsbereiche

In dem westlich an das Milieugebiet angrenzenden Bereich befinden sich milieuprägende Einzelobjekte, die vor allem auch die Charakteristik des Straßenraums Im Neugrabener Dorf prägen, aber nicht die Kriterien des Denkmalschutzgesetzes erfüllen. Die Straße Im Neugrabener Dorf zeigt im Gegensatz zur modern ausgebauten Francoper Straße noch einen Zustand, wie er in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts üblicherweise hergestellt wurde: eine schmale Spur aus Katzenkopfpflaster mit angrenzendem Sandweg. Die Straße Im Neugrabener Dorf stellt für sich genommen bereits ein milieuprägendes Element dar.

Bei den Erhaltungsbereichen handelt es sich um die Handwerkerhäuser Im Neugrabener Dorf 68 und 70 bis 76, um das kleine reetgedeckte Bauerngebäude Im Neugrabener Dorf 48a sowie um das Eckgebäude und Gasthaus Im Neugrabener Dorf 40. Diese Gebäude sind sowohl von städtebaulicher und prägender Bedeutung für das Milieu des Dorfkerns Neugraben

und den ansonsten von moderneren Einzelhäusern begleiteten dörflichen Straßenraum Im Neugrabener Dorf als auch von historischer Bedeutung. Trotz der Festlegung von einzelnen Gebäuden als Erhaltungsbereiche ergeben diese zusammen mit der denkmalgeschützten Hofanlage Im Neugrabener Dorf 45 in ihrer traditionellen Erscheinung eine zusammenhängende prägende Wirkung. Im einzelnen:

- Die Arbeiter- und Handwerkerhäuser Im Neugrabener Dorf 68 und 70 bis 76 aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts dokumentieren den Abschluß der landwirtschaftlich geprägten Entwicklung des Dorfes Neugraben und seinen Übergang zur Vorstadtsiedlung. Dabei knüpft ihre Gestaltung mit Zahnleistengesimsen, Rundbogenfenstern im Giebelfeld und Stichbogenfenstern im Erdgeschoß an die ländliche Gestaltung des ausgehenden 19. Jahrhunderts an.
- Vor dem Gebäude Im Neugrabener Dorf 72 soll im vorderen Bereich ein Gebäude errichtet werden, das sich in den Erhaltungsbereich einfügt und die dazu festgelegten Gestaltungsvorschriften berücksichtigt.
- Das Gebäude Im Neugrabener Dorf 40 (Ecke Neuwiedenthaler Straße) mit dem alten Neugrabener Schützenhof (heute Tagesheim für Behinderte) repräsentiert an städtebaulich bedeutender Stelle als ehemaliges Vereins- und Tanzlokal das gesellschaftliche Leben früherer Zeit, war somit ein wesentlicher Bestandteil des Dorfgefüges und bestimmt die dortige Eck- und Eingangssituation.

Für diese Gebiete werden Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt. Hier bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Geneh-

mgung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungs-
verordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und
Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich
ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nut-
zungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche
Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen An-
lagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild
prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschicht-
licher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der
baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebau-
liche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche
Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 2).

5.7 Besondere Anforderungen

Im Hinblick auf die Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im historischen Dorfkern sind besondere gestalterische Anforderungen notwendig. Sie sind für das Dorfgebiet höher anzusetzen als für die Wohngebiete, da im Dorfgebiet die historische Bausubstanz maßstabgebend ist.

Im Dorfgebiet und in den Erhaltungsbereichen gelten nachstehende gestalterische Anforderungen nach § 2 Nummer 10:

1. Die Dachneigung darf nicht weniger als 47 Grad betragen. Für die Ausführung der Dachdeckung dürfen nur Reet oder rote S-Pfannen verwendet werden.
2. Für die Außenwände von Gebäuden dürfen nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine verwendet werden.
3. Die Fenster sind kleinteilig zu gliedern.

Die Dachneigung, die Farbe der Außenwände und der Dächer sowie die kleinteiligen Fenster sind typische Merkmale für ländliche Gebäude. Mit diesen gestalterischen Mitteln kann die Erhaltung des Dorfbildes gewährleistet werden, da Anforderungen auch bei Neubauten zur Anwendung kommen müssen.

In den Wohngebieten außerhalb der Erhaltungsbereiche sind für die Außenwände von Gebäuden nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine zu verwenden. Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad auszubilden. Als Dachdeckung sind nur Pfannen mit roten Farbtönen oder anthrazitfarbene Pfannen zulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Mit dieser Vorschrift wird erreicht, daß bei den Bauten eine ortstypische, auf vorhandene Gebäude abgestimmte Material- und Farbwahl gewährleistet ist und sich die Neubauten damit in die Struktur des Gebietes einpassen.

...

In § 2 Nummer 8 wird bestimmt, daß der Erdgeschoßfußboden von Neubauten nicht höher als 0,4m über vorhandenem Gelände angeordnet werden darf. Hiermit soll erreicht werden, daß keine aus dem Erdreich herausragenden Keller entstehen. Außerdem soll damit gesichert werden, daß bei notwendigen Geländeaufschüttungen (z.B. für Terrassen und Auffahrten) keine Veränderung des Geländes eintritt, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbilds führt.

Auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind je Grundstück ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13). Hierdurch soll erreicht werden, daß sich die Neubebauung besser in den landschaftsprägenden Baumbestand einfügt und die Baugrundstücke landschaftsgerecht eingegrünt werden.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Wege- und Platzbefestigungen in wassergebundener Decke oder durch Verwendung von Natursteinpflaster oder Klinker vorzunehmen. Betonpflaster, Beton oder Asphalt sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Mit dieser Vorschrift kann bei der Neuanlage von Wegen und Plätzen eine Anpassung an die historische Situation erreicht werden. Nur mit den angeführten Materialien lassen sich die Freiräume um die alten Gebäude so gestalten, daß das Landschafts- und Ortsbild in seiner dörflichen Struktur erhalten bleibt. Die Zahl der angebotenen Materialien ermöglicht eine individuelle Grundstücksgestaltung. Neuzeitliche Betonmaterialien und Asphalt hingegen stören das Landschaftsbild.

Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen. Die Oberkante der Schutzdächer darf 2,5 m Höhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche, nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 6). Um den begrünnten Freiraum zwischen den Baukörpern zu erweitern und den optischen Eindruck für die Wohnbebauung zu verbessern, sollen die Schutzdächer der

Stellplätze (sog. Carports) begrünt werden. Die Oberkante der Schutzdächer ist bestimmt worden, damit sich die Anlagen in die Bebauung einfügen.

Als Einfriedigungen der Vorgärten sind Findlingsmauern, rote Steinmauern, Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1 m nicht überschreiten (§ 2 Nummer 12). Da der Straßenraum für den Zusammenhalt des Orts- und Landschaftsbildes einen verbindenden Charakter besitzt, muß an seine Gestaltung ein besonderer Maßstab angelegt werden. Um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, wird daher die Art der Einfriedigungen vorgeschrieben. Die Art der Einfriedigungen und die gewählten Materialien entsprechen in ihrer Eigenart dem Dorfcharakter. Der senkrechte Lattenzaun ist eine ebenso typische dörfliche Einfriedigung wie die Findlings- oder Steinmauern.

Die Höhe der Einfriedigung darf 1 m nicht überschreiten, um den Blick in die Vorgärten nicht zu verhindern. Damit soll der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum erkennbar bleiben.

5.8 Fläche für den Gemeinbedarf

Im südöstlichen Planbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim bestandsentsprechend ausgewiesen. Da bauliche Erweiterungen nicht beabsichtigt sind, werden zwei Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschoßflächenzahl dem Bestand gemäß festgesetzt; geringe Erweiterungen läßt der gewählte Index allerdings noch zu. Städtebaulich gehört die Fläche nicht mehr zum Neugrabener Dorf.

In dem Kindertagesheim sind insgesamt 120 Tagesplätze vorhanden, davon entfallen 40 Plätze auf Kleinkinder, 20 Plätze auf Schulkinder und 60 Plätze auf gefährdete Schulkinder. Eine Erhöhung der Tagesplätze ist nicht beabsichtigt. Über Lärmbelästigungen, die von dem Heim ausgehen könnten, liegen keine Beschwerden vor, da das Kindertagesheim nach Westen durch umfangreichen Baumbestand abgeschirmt und im Osten ein großer Abstand zur Wohnbebauung vorhanden ist.

5.9 Grünflächen

Südlich und westlich der Hofanlage Francoper Straße 67 (Flurstück 138) ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Neben der Erholungsfunktion und der Erhaltung von Freiräumen soll im Bereich der gekennzeichneten Sielleitung eine Ost-West-Wegeverbindung von der Bebauung im Plangebiet bzw. von den östlich des Plangebiets liegenden Wohnbauflächen zur freien Landschaft im Westen und Norden geschaffen werden. Außerdem ist geplant, Teile dieser öffentlichen Grünfläche als Biotopfläche zu gestalten bzw. im Rahmen der Renaturierung des Scheidebachs herzurichten. Die für eine Renaturierung benötigten Flächen sind als unverbindliche Vormerkung im Plan gekennzeichnet (vgl. auch Ziffer 5.13).

Östlich der Francoper Straße ist auf dem Flurstück 2617 eine Parkanlage ausgewiesen. Diese im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindliche Fläche wird durch umfangreichen Baumbestand (überwiegend Eichen) geprägt und stellt ein wichtiges Element des Landschafts- und Ortsbildes dar.

Die Ausgestaltung der Grünflächen wird in einem Grünordnungsplan geregelt.

Nördlich der Neuwiedenthaler Straße ist das Flurstück 349 sowie der südliche Teil des Flurstücks 350 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badeplatz" (Hamburger Wasserwerke GmbH) ausgewiesen worden. Hier befindet sich das Sommerbad Neugraben. Da das Bad klein ist, bleibt auch die Besucherzahl gering. Daher sind keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft bekannt und dürften auch in Zukunft nicht auftreten. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten befinden sich nicht auf der Fläche des Badeplatzes.

Auf dem Flurstück 349 befindet sich ein als Schwimmbecken genutztes Löschwasserbecken. Dieses unterliegt als Anlage der unabhängigen Löschwasserversorgung den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Ohne Genehmigung der zuständigen Behörde darf das Löschwasserbecken weder beseitigt noch so verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird.

5.10 Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlage nicht erheblich beeinträchtigt werden und das historisch bedeutsame Erscheinungsbild des Dorfkerns

nicht gestört wird (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Vorschrift ist erforderlich, da im gesamten Plangebiet eine auf die Gebäude bezogene kleinteilige Baukörperausweisung vorgenommen worden ist und deshalb Stellplätze und Garagen oft nicht innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sind. Die textliche Vorschrift soll verhindern, daß Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und der Gartenanlagen entstehen.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem dritten Stellplatz ein Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Diese für die Stellplatzanlagen vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen dieser Flächen und der zusätzlichen Luftbelastung durch den Fahrzeugverkehr. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Gesamtbild dieses Bereichs. Die Ausgestaltung dieser Flächen regelt ein Grünordnungsplan.

5.11 Straßenverkehrsflächen

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zum größten Teil entsprechend ihrem Bestand ausgewiesen. Die Francoper Straße und die Neuwiedenthaler Straße sind im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten.

Die Straße Im Neugrabener Dorf besteht aus einer überwiegend mit Kopfsteinen gepflasterten ca. 4 m breiten Fahrspur und unbefestigten Seitenbereichen (Sommerweg). Sie hat somit heute noch den Charakter einer typischen ländlichen Dorfstraße. Damit dieses Erscheinungsbild erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird, sind evtl. erforderliche Um- bzw. Ausbaumaßnahmen "milieugerecht" auszuführen.

Der Straßenraum der Francoper Straße ist eng, die Fahrbahn ist asphaltiert und die Gehwege sind, soweit vorhanden, schmal. Auch dieser Straßenzustand soll so erhalten werden, daß er das Milieu mitprägt. Lediglich bei den Flurstücken 1986, 4032, 4033 und 343 ist eine geringfügige Straßenverbreiterung vorgenommen worden, um auf der Ostseite der Francoper Straße einen durchgehend 2 m breiten Gehweg anlegen zu können. Ein Teil der Francoper Straße ist in den Denkmalschutzbereich einbezogen worden. Die Straße an sich ist nicht denkmalschutzwürdig, sie ist jedoch in diesem Bereich als Teil der Gesamtanlage anzusehen.

Etwa in Verlängerung des Redderwegs führt von der Francoper Straße eine neu ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Straße Im Neugrabener Dorf. Sie ist im westlichen Teil als 6 m breiter befahrbarer Wohnweg vorgesehen, um die Belegenheit für das Flurstück 756 zu sichern. Der östliche Teil wird als 5 m breiter Fuß- und Radweg ausgebaut, um eine Ost-West-Verbindung zu erhalten, die den Planbereich für Fußgänger und Radfahrer durchlässiger macht; Fahrzeugverkehr ist auf diesem Teilstück nicht möglich.

Eine weitere neue Straßenverkehrsfläche verläuft südlich der Straße Hönermoor. Die neu auf dem Flurstück 4939 ausgewiesene Straßenverkehrsfläche ist Teilstück einer Ost-West-Fußwegverbindung, die über die Parkanlage und die Straße Heidemoor weitergeführt wird und die Baugebiete im Osten (Weidenbruch u.a.) mit der freien Landschaft im Westen und Norden verbindet. Hiermit wird eine Fußweg-Querverbindung wieder aufgenommen, wie sie auf privaten Flächen ursprünglich zwischen den einzelnen Gehöften vorhanden war und über das Grundstück Francoper Straße 67 führte. Sie ist auch heute städtebaulich

von Bedeutung, weil sie die Durchlässigkeit des Neugraber Dorfes für Fußgänger und Radfahrer sichert. Die Straßenverkehrsfläche schafft auch die Belegenheit für das Flurstück 4432. Mit unzumutbaren Störungen für die Wohnruhe ist nicht zu rechnen.

Im östlichen Planbereich liegt eine öffentliche Parkplatze fläche, die bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen ist. Die Fläche verfügt über ca. 70 Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt von der Neuwiedenthaler Straße, daher ist mit Störungen für die Wohnbebauung nicht zu rechnen.

5.12 Fläche für die Landwirtschaft

Im nördlichen Planbereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung soll darüber hinaus den Übergang vom Dorfgebiet zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darstellen.

5.13 Gewässer, Entwässerung

Der Bereich beiderseits des Scheidebachs wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Der Scheidebach soll als wichtiges dorfstrukturierendes Landschaftselement wiederbelebt werden; es ist beabsichtigt, den Scheidebach in diesem Bereich naturnah umzugestalten. Die Stabilisierung des Baches soll durch entsprechende Schutzzonen neben dem Gewässer mit angemessener Vegetation erfolgen. Zusätzlich sind vertiefte, nach unten abgedichtete Aufweitungen vorgesehen, die durch den dann möglichen ständigen Wasserstand auch große Bedeutung für die Ökologie haben. Ein ständiges Wasserführen des Bachlaufs ist zur Zeit nicht möglich, da die angrenzenden Flächen zu stark versiegelt sind und das Oberflächenwasser in andere Richtung abgeführt wird. Mit der Festlegung sollen Flächen für die oben beschriebenen Maßnahmen zur Renaturierung des Gewässers

gesichert werden, gleichzeitig soll verhindert werden, daß neue Bebauungen bis an den Bachlauf heranreichen. Eine in Einwendungen angeregte Reduzierung der festgelegten Flächen ist nicht vertretbar, da der hiermit beabsichtigte Schutz im Uferbereich des Scheidebachs in Frage gestellt würde. Die jetzt hierfür vorgesehenen Flächen stellen den Mindestbedarf dar. Soweit noch innerhalb dieser Flächen Bausubstanz vorhanden ist, handelt es sich ausschließlich um Nebengebäude (Schuppen, Garagen, Ställe); sie haben Bestandsschutz. Einzelheiten über die Maßnahmen zur Renaturierung des Scheidebachs werden im Grünordnungsplan geregelt.

Das von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse es zulassen, über belebte Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden. Überschüssiges Wasser soll über entsprechende offene Entwässerungsanlagen (Gräben, Mulden) dem Vorfluter zugeleitet werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für die Süderelbmarsch. Das Gebiet wird in einem förmlichen Verfahren nach §§ 27 und 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322) festgesetzt. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote und Nutzungseinschränkungen ergeben.

Da das Plangebiet innerhalb des geplanten Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch liegt, hat die Entwässerung der vorhandenen und geplanten Bebauung in diesem Gebiet dauerhaft über öffentliche Schmutzwassersiele zu erfolgen. Es wird eine Schmutzwasserbesielung der Francoper Straße erforderlich. Dieses geplante Siel kann bei den gegebenen Geländehöhen nur an das vorhandene Schmutzwassersiel in

der Straße Im Neugrabener Dorf angeschlossen werden. Für die hierzu erforderliche Leitungsführung ist in der öffentlichen Grünfläche eine vorgesehene Sielleitung gekennzeichnet.

In der Straße Im Neugrabener Dorf ist eine Fläche für Abwasserbeseitigung ausgewiesen. Hier befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Von diesem Pumpwerk sind keine Beeinträchtigungen für die umgebende Wohnbebauung zu erwarten; lediglich bei Sielverstopfungen bzw. bei defektem Pumpwerk sind die üblichen Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen.

5.14 Baum- und Landschaftsschutz

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

Teile des Plangebiets (Bereich östlich des Scheidebachs) unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-m), zuletzt geändert am 23. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 154). Unberührt bleibt die Baumschutzverordnung. Der Landschaftsschutz steht hier den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht entgegen. Ziel des Landschaftsschutzes ist die Erhaltung des dörflichen Charakters der Bebauung mit den umgebenden Freiflächen als integraler Bestandteil der bäuerlichen Kulturlandschaft. Das typische Landschaftsbild ist zu erhalten. Diesen Belangen wird im Rahmen einzelner Verwaltungsverfahren wie z.B. dem Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung der

zuständigen Naturschutzbehörde Rechnung getragen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben; es handelt sich insbesondere um:

- Baustufenplan Neugraben-Fischbek vom 8. Juni 1956
(Amtlicher Anzeiger Seite 115),
- Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 34 vom 2. März 1970
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 101).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 309.850 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 31.400 m² (davon neu etwa 2.750 m²), für Gemeinbedarfsflächen etwa 3.650 m², für neue öffentliche Grünflächen etwa 12.600 m², für Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung etwa 2.600 m², für eine Versorgungsfläche etwa 50 m² und für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft etwa 12.600 m² benötigt.

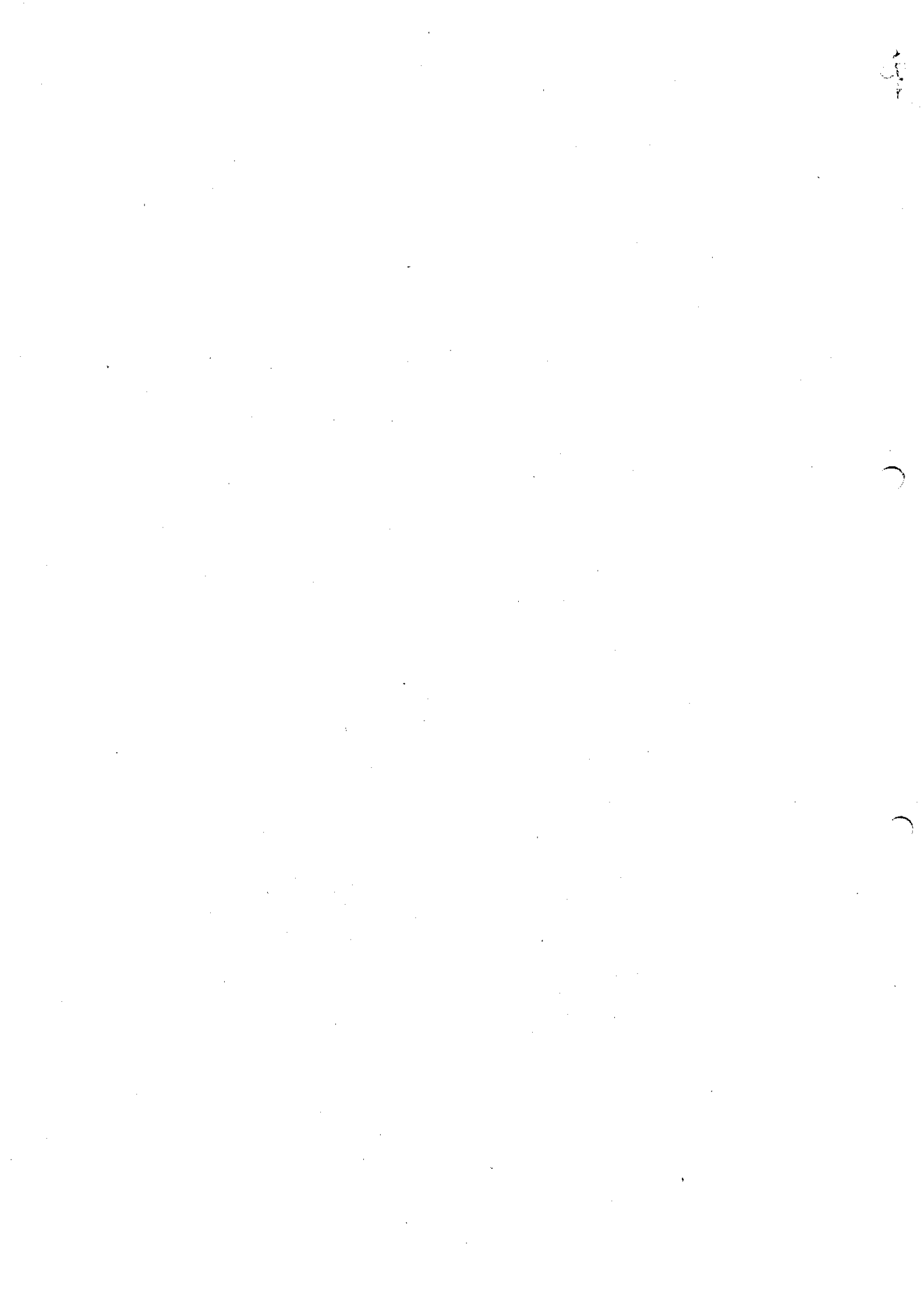
Von den neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen müssen noch etwa 25.550 m² von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind bis auf wenige Nebengebäude (Schuppen, Garagen, Ställe) unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Siedlungsbau, die Herrichtung der Parkanlagen und den Ausbau des Scheidebachs entstehen.

...

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



Begründung
zum Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 44

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplanes ist das Hamburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hamburgisches Naturschutzgesetz) vom 2. Juli 1981 mit der Änderung vom 23. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1981 Seite 167; 1987 Seite 177).

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 18.6.1986 stattgefunden.

Der Grünordnungsplan hat nach den Bekanntmachungen vom 22. Juni 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 1215) und in den Tageszeitungen "Hamburger Morgenpost" und "Hamburger Abendblatt" jeweils in der Umweltbehörde sowie im Bezirksamt Harburg - Naturschutzreferat - in der Zeit vom 3. Juli 1989 bis 15. August 1989 ausgelegen.

Die nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anerkannten Verbände wurden im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes beteiligt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans und des Freiflächenplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) und der Freiflächenplan (vom Senat 1973 zur Kenntnis genommen) stellen den Geltungsbereich des Grünordnungsplans als Wohnbaufläche dar.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Der Grünordnungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des Landschaftsbildes, insbesondere des Baumbestandes, zu schaffen, eine landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung sicherzustellen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Naturhaushaltes festzulegen.

Der Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 44 verfolgt folgende Ziele:

- Erhalt des dörflichen Charakters;
- die landschaftliche Einbindung neuer Bebauung;
- Erhalt und Entwicklung des ortsbildprägenden Baumbestandes;
- Maßnahmen zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes unter besonderer Berücksichtigung des Grundwasserschutzes;
- Renaturierung des Scheidebaches als prägendes Landschaftselement;
- Anlage von Fuß- und Radwegeverbindungen im Dorf und in der freien Landschaft.

Die mit dem Bebauungsplan Neugraben-Fischek 44 ermöglichte weitere Bebauung bringt Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich. Positive Auswirkungen gehen von der Sicherung und Ergänzung des Baumbestandes, der Renaturierung des Scheidebaches, der offenen Oberflächenentwässerung und der Sicherung von extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen aus.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Naturraum, Geologie und Topographie

Am südlichen Rand des Elbstromtales entwickelte sich das Dorf Neugraben auf einem Talsandkegel, der aus der südlich anschließenden Geest am Ende des Neugrabener Trockentaales aufgeschwemmt wurde. Der günstige Baugrund wurde bis zum Übergang zum Niedermoor, der sich im Norden mit dem Siedlungsrand deckt, ausgenutzt.

Das Gelände fällt von ca. 6,00 m über NN im Süden des Plangebietes auf ca. 3,00 m über NN im Norden des Siedlungsbereiches. Die anschließende Moorniederung fällt bis $\pm 0,0$ NN.

4.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Süderelbmarsch, wo seit 1956 Wasser gefördert wird, und hat die Schutzbedürftigkeit der Wasserschutzzone III. Eine Wasserschutzgebiets-Verordnung befindet sich in Vorbereitung.

Der Grundwasserflurabstand bewegt sich zwischen einer Tiefe von 2,50 m im südlichen bis zu einer Tiefe von 1,00 m im nördlichen Plangebiet.

Von Süden nach Norden durchfließt der Scheidebach das Plangebiet. Er dient als Vorflut für die Oberflächenentwässerung des gesamten Plangebietes.

Nur in der Neuwiedenthaler Straße liegt ein Regensiel. Dieses Siel mündet in ein provisorisches Sickerbecken auf dem Flurstück 6095 (außerhalb des Plangebietes), wo das Oberflächenwasser versickert. Auch der Scheidebach nimmt stark verschmutztes Straßenwasser der Cuxhavener Straße und weiter südlich anschließender Bereiche auf. Zeitweise fällt der Scheidebach trocken. Die Wasserführung ist stark schwankend; innerhalb des Plangebietes versickern erhebliche Wassermengen.

4.3 Klima

Klimatisch fügt sich das Plangebiet in das für den Hamburger Raum von der Meeresnähe geprägte Klima ein und entspricht damit bezüglich der Bewölkungs- und Niederschlagsmenge sowie der Windverhältnisse den Hamburger Durchschnittswerten.

Allerdings wirkt der Rand der Harburger Berge sich für Nordwinde mit polaren Kaltlüften als Barriere aus, so daß hier bei entsprechenden Wetterlagen niedrigere Temperaturen vorherrschen als im Umland.

4.4 Flora und Fauna

Die relativ lockere Bebauung mit ihren zu Höfen gruppierten Häusern, den Resten der traditionellen Hofweiden und den alten Eichenbeständen ermöglicht eine biologische Vielfalt, die in dichter besiedelten Gebieten keinen Raum mehr findet. Besonders der alte Bestand an Einzelbäumen, Baumgruppen und Eichenhainen prägt das Landschafts- und Dorfbild und bildet zusammen mit extensiv genutzten Grasfluren und halbruderalen Wildstaudenfluren ein Geflecht von Einzelbiotopen.

Den Übergang zur freien Landschaft stellt die Grünlandfläche auf den Flurstücken 138 und 137 im Norden des Plangebietes dar, die sowohl Bestandteil des Dorfes wie der freien Landschaft ist. Zusammen mit dem angrenzenden Scheidebach, Obstweiden und umrahmenden Großgehölzen bieten sie einen vielgestaltigen Lebensraum mit einem großen Artenspektrum. Die nördliche Wiesenfläche weist eine typische Feuchtgrünland-Vegetation auf.

Der Scheidebach führt nur unregelmäßig Wasser und hat auch wegen des streckenweise rein wassertechnischen Ausbaues seine ökologische Funktion für feuchtigkeitsliebende Flora und Fauna weitgehend verloren. Am Ufer kommen bachtypische Arten nur noch vereinzelt vor.

4.5 Landschaftsbild und funktionale Erschließung

In lockerer Aufreihung orientierte sich die Siedlungsentwicklung am Verlauf des Scheidebaches, der bis 1938 eine politische Grenze darstellte. Noch heute wirkt er trennend zwischen den beidseitig parallel verlaufenden Siedlungsachsen Francoper Straße und Im Neugrabener Dorf, da eine Querung nur im Süden über die Neuwiedenthaler Straße und im mittleren Bereich über den Dierksstegel möglich ist. Traditionell bestand eine zusätzliche Wegeverbindung über die Hofstelle Francoper Straße 67.

Die dörfliche Kulturlandschaft Neugrabens ist noch weitgehend erhalten geblieben, obwohl die landwirtschaftliche Nutzung überwiegend verdrängt ist.

Das Umfeld der Hofanlagen und alten Wohnhäuser, bestehend aus alten Eichenbeständen, Feldsteinmauern und gepflasterten Hofflächen bildet zusammen mit den historischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ein Dokument der Siedlungsgeschichte vom 17. bis zum 20. Jahrhundert und ein Bild vom Dorf als Gesamtanlage.

Während der Schwerpunkt der erhaltenen Hofgebäude mit entsprechendem Umfeld an der Francoper Straße liegt, die als Durchgangsstraße dient, hat sich die Straße Im Neugrabener Dorf im Ausbauzustand des 19. Jahrhunderts mit schmaler Spur aus Katzenkopf- bzw. Reihenpflaster, dem danebenliegenden Sandweg als "Sommerweg" und mit in Resten vorhandener Grabenmulde erhalten. Die Bebauung an der Straße Im Neugrabener Dorf besteht jedoch weitgehend aus neueren Einfamilienhäusern, deren Gärten einen großen Anteil nicht heimischer Koniferen aufweist, die das Landschaftsbild stören.

Richtung Norden und Westen erschließen vier Feldwege von der Straße Im Neugrabener Dorf aus die anschließende freie Landschaft für Erholungssuchende. Nach Osten sind von der Francoper Straße Wegeverbindungen zur benachbarten Wohnbebauung im Osten vorhanden.

Als Durchgangsstraße Richtung Elbdörfer weist die Francoper Straße das übliche asphaltierte Profil mit weitgehend einseitigem Gehweg ohne Straßenbäume auf. Auf ihr verläuft die überörtliche Haupt-Radwanderwegverbindung zwischen den Harburger Bergen und Finkenwerder.

Die einzige Verbindung des alten Dorfes mit der offenen Landschaft bildet die Hofanlage Francoper Straße 67 mit den dazugehörigen Obstwiesen.

An der Neuwiedenthaler Straße befindet sich ein kleines Freibad als einzige Bademöglichkeit in diesem Raum.

5. Planinhalt

5.1 Öffentliche Grünflächen

Feuchtbiotop

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird im Grünordnungsplan ein Feuchtbiotop am Scheidebach ausgewiesen. Es soll nicht wie die benachbarte Parkanlage vorrangig der Erholung dienen, sondern einen Rückzugsraum für bedrohte Pflanzen und Tiere schaffen. Auf dieser Fläche sind Feuchtbereiche, z. B. gedichtete Absetzbecken im Nebenschluß in Form von Sumpfbereichen, am Scheidebach geplant, die im übrigen Dorfbereich keinen Platz finden. Dazu ist in der Festsetzungskarte eine Fläche mit "vorgesehene Oberflächenentwässerung" gekennzeichnet.

Bachbegleitende Feuchtzonen verbessern im übrigen die Selbstreinigungskraft des belasteten Gewässers, das in seinem Verlauf nach ca. 700 m direkt an die Schutzzone II des geplanten Trinkwasserschutzbereiches heranreicht und aus dem Überlauf stark verschmutztes Straßenwasser heranzuführt. Die Ausgestaltung der gekennzeichneten Fläche bleibt weiteren Detailplanungen im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes vorbehalten.

Öffentliche Kinderspielplätze

Wegen der überwiegend großen Grundstücke und der Einzelhausbebauung besteht für kleinere Kinder bis 6 Jahre kein Bedarf an öffentlichen Spielplätzen. Von größeren Kindern können öffentlich zugängliche Freiflächen wie Parkanlagen genutzt werden. Weiterer Bedarf für Kinderspielplätze soll bei zukünftiger Überplanung der westlich benachbarten Flächen berücksichtigt werden.

5.2 Maßnahmen zur Erschließung

Die nachfolgenden Regelungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in einem gesonderten Senatsbeschluß, parallel zur Planaufstellung, verbindlich festgelegt worden. Der Senatsbeschluß beinhaltet auch die in Punkt 5.3 aufgeführte Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie die in Punkt 5.5 aufgeführte Regelung zu Geländeaufhöhungen im Kronenbereich von Bäumen. Auf verbindliche Festsetzungen im Grünordnungsplan wurde deshalb verzichtet.

Als besonders schützenswerter Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes soll das historische Straßenprofil der Straße Im Neugrabener Dorf als unverwechselbares Merkmal in den vorhandenen Abmessungen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dabei sollten der Gehweg aus wassergebundener Decke mit einem 75 cm breiten Randstreifen aus Klinkern, der unbefestigte Sommerweg bis zu einer Breite von 3,0 m, die Rasenfläche einschließlich Entwässerungsmulde bis an die Grundstücksgrenzen und die Fahrspur aus Natursteinpflaster, Breite ca. 3,5 m, erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Ortsuntypische Materialien wie Betonpflaster, Betonplatten und Asphalt sollten nicht verwendet werden.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten und ein Höchstmaß an Luft- und Wasseraustausch für Boden, Wasserhaushalt und Vegetation zu erreichen, sollten öffentliche Fußwegverbindungen und die Anschlüsse an die Feldmark in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Die vorhandene Straßenrandbegrünung ist zu erhalten und, wo erforderlich, zu ergänzen.

Die auf privaten Flächen und im Straßenraum Im Neugrabener Dorf stehenden Großbäume (überwiegend Eichen) geben diesem Bereich einen besonderen Landschaftscharakter. Die Bäume auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Grünordnungsplan gekennzeichnet. Es ist beabsichtigt, sie zu erhalten und bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen, großkronigen Laubbäumen, Mindeststammumfang 18 cm in Höhe von einem Meter über dem Erdboden, vorzunehmen. Geländeaufhöhungen, Auf- und

Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen im Straßenraum sind zu vermeiden, um Schädigungen im sensiblen Wurzelbereich zu verhindern, die zu Schädigungen oder Absterben der Bäume führen können. Versorgungsleitungen sollen unterminiert werden.

Da in der Straße Im Neugrabener Dorf ausreichend Platz zur Verfügung steht, ist beabsichtigt, hier Neupflanzungen in Form von Baumgruppen anzuordnen, die vor dem natürlichen Abgang der Altbaumbestände heranwachsen können und rechtzeitig deren Funktion übernehmen können.

Bei Auswahl der Baustoffe und zur schadlosen Abführung des Niederschlagswassers von Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) anzuwenden.

Wegen der besonderen Anforderungen an das historische Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet sind Regelungen zur Gestaltung und Begrünung erforderlich. Zur Milderung der von den Verkehrsflächen ausgehenden Beeinträchtigungen wie Versiegelung des Bodens, Aufheizung der Luft, Veränderung des Kleinklimas, Verkehrsemissionen wie Abgase, Staub, Lärm tragen die Regelungen bei.

5.3 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nur zu verwirklichen, wenn das Grundelement jeglichen Lebens - der Wasserhaushalt - pfleglich und schonend behandelt wird, zumal das Plangebiet im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen liegt, aus denen ein großer Anteil des Hamburger Trinkwassers gefördert wird.

Versickerung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von untergeordneten Straßen und Wegen im gekennzeichneten Versickerungsgebiet soll über belebte Bodenzonen breitflächig versickert werden. Sofern die Ableitung von Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von untergeordneten Verkehrsflächen gesammelt erfolgt, ist sie eine erlaubnispflichtige Nutzung nach § 3 Wasserhaushaltsgesetz. Ziel der Versickerung ist es, die Verfügbarkeit von Bodenwasser insbesondere für den Baumbestand zu erhalten und zu verbessern. Belebte, bewachsene Bodenzonen wirken als Filter für Schadstoffe. Zur Zeit wird noch größtenteils über Sickerschächte entwässert.

Die hydrogeologischen Voraussetzungen zur Versickerung sind im Plangebiet durch die anstehenden Sandschichten besonders günstig. Sollte trotz Schaffung von Stauvolumen auf den Grundstücken durch Regenwasserteiche, Absetzflächen, Grabenmulden oder ähnliche Vorrichtungen bei Starkregen überschüssiges Wasser anfallen, kann dieses über bewachsene Grabenmulden dem Scheidebach oder anderen Vorflutern vorbehaltenlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis zugeführt werden.

Bodenversiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen soll eine möglichst große Versickerungsrate von Niederschlagswasser auch durch Beschränkung der Bodenversiegelung auf befestigte Flächen (vgl. § 2 Nr. 1) erreicht werden.

Eine Versiegelung der Straße Im Neugrabener Dorf ist nicht notwendig, da es sich um eine Sackgasse handelt, die nur eine geringe Verkehrsbelastung aufweist.

Tausalze und chemische Pflanzenbehandlungsmittel

Die Anwendungsverbote außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen für Tausalze, tausalzhaltige Mittel und für chemische Pflanzenbehandlungsmittel sind erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt in und um den Scheidebach zu vermeiden und die Selbstreinigungskraft des Gewässers nicht zu schädigen.

Die im Plangebiet vorgesehene Versickerung von Oberflächenwasser ist ohne Gefährdung des Wasserhaushaltes nur sinnvoll, wenn dieses nicht mit Tausalzen und anderen chemischen Substanzen belastet ist, zumal das Plangebiet im Wassergewinnungsgebiet liegt, für das ein Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) geplant ist (vgl. § 2 Nrn. 3 und 4).

Über die Regelung in § 2 Nr. 3 hinaus soll auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel verzichtet werden.

Baustoffe

Zum Schutz des Wasserhaushaltes wird die Verwendung von Baustoffen mit auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen untersagt. Schlacken im Wegebau, wie Schlacken der chemischen Hüttenindustrie, Müllverbrennungsrückstände und teerhaltige Stoffe, die mit ihren Inhaltsstoffen Natur- und Wasserhaushalt beeinträchtigen, sind somit nicht zulässig (vgl. § 2 Nr. 2).

Über die Regelung in § 2 Nr. 2 hinaus sollen auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen umweltschonende Baustoffe verwendet werden.

...

5.4 Gewässer und Oberflächenentwässerung

Um den Scheidebach als wichtiges dorfstrukturierendes Landschaftselement wiederzubeleben und bereits eingetretene Fehlentwicklungen zurückzunehmen, ist im Bebauungsplan beidseitig des Scheidebaches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Grünordnungsplan regelt die Nutzung dieser Fläche in folgender Weise (vgl. § 2 Nr. 5):

Der naturnahe Ausbau des Scheidebaches soll durch Entfernen des technischen Verbaues, Variieren der Böschungsgestaltung und Uferbepflanzung das Selbstreinigungsvermögen verbessern und die Entwicklung standortgerechter Biotope zulassen, so daß eine Vielfalt von Kleinstlebensräumen entsteht.

Die Pflege des Randstreifens soll sich auf eine Mahd pro Jahr beschränken, um die Entwicklung eines naturnahen Bewuchses als Hochstaudenflur zuzulassen, die eine Ergänzung des Gewässerbiotops bildet. Auch das Mähgut muß aus diesem Grund von den Uferböschungen entfernt werden.

Die Anwendung von Düngemitteln wird hier ausgeschlossen, um der Gefahr der Auswaschung und Abschwemmung von Nährstoffen vorzubeugen, die zu einer Nährstoffanreicherung im Gewässer und zur Störung des Naturhaushaltes führen.

Der Ausschluß aller fremder Nutzungen soll eine naturhafte Entwicklung der ökologisch sensiblen Uferzonen als Lebensstätten für Flora und Fauna ermöglichen. Die Breite des Randstreifens berücksichtigt die vorhandene Situation und die Größe der betroffenen Grundstücke. Vorhandener Großbaumbestand wird einbezogen. Die von der Ausweisung betroffenen Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten auf Grundstücksteilen müssen zugunsten der langfristigen Sicherung des Landschaftsbildes und des Wasser- und Naturhaushaltes hingenommen werden.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll im Privatbesitz verbleiben, da nur unter geordnete Anteile der einzelnen Grundstücke betroffen sind.

5.5 Begrünungsmaßnahmen

Schutz, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Erhaltungsgebot

Einzelbäume und Baumgruppen, die wegen ihrer Größe und ihres Alters das Landschaftsbild prägen und einen besonderen Wert als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger darstellen, werden mit einem Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung belegt. Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, daß auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion übernimmt. Die Ersatzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, daß der Charakter der Pflanzung

erhalten bleibt. Im Rahmen von Pflegemaßnahmen, z. B. Verjüngung der zusammenhängenden Bestände, können einzelne Bäume im Wege der naturschutzrechtlichen Betreuung entfernt werden.

Aus der Baumerhaltung entstehende Einwirkungen auf Privatgrundstücke wie Beschattung und Laubfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Großbaumbestandes hingenommen werden (vgl. § 2 Nr. 6).

Standortveränderungen wie Geländeaufhöhungen, Auf- und Abgrabungen sind im Kronenbereich der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume unzulässig, um Schädigungen zu vermeiden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der mit einem Erhaltungsgebot gesicherten Bäume führen können (vgl. § 2 Nr. 7).

Über die Regelungen in § 2 Nr. 7 hinaus soll jedoch auch im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen auf Geländeaufhöhungen, Auf- und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen verzichtet werden, ausgenommen hiervon ist der Bereich der Leitungen.

Bei Baumaßnahmen auf baumbestandenem Grundstücken sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) anzuwenden.

Anpflanzungsgebote

Zur Ergänzung und zum langfristigen Erhalt des landschaftsprägenden Baumbestandes sowie zur Eingrünung der zusätzlichen Bebauung sind im Bebauungsplan Anpflanzungsgebote festgesetzt.

Im Grünordnungsplan wird die Baumart, die Pflanzgröße, die erforderliche offene Vegetationsfläche, die Pflege und das Bepflanzungsraster festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 8).

Für die vorgesehenen Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote sollen standortgerechte, einheimische Gehölze gepflanzt werden,

- um die Neupflanzung der vorhandenen Vegetation anzupassen und so den prägenden Charakter vor allem der Eichenbestände langfristig zu erhalten;
- um wildlebenden Tieren, soweit wie unter den gegebenen Umständen möglich, artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten.

Nadelgehölze sollen ausgeschlossen werden, da für sie die Standortbedingungen schlecht geeignet sind, eine größere Empfindlichkeit gegen Luftschadstoffe aufweisen und sich nicht in die vorhandenen Pflanzengesellschaften einpassen.

Standortfremde Gehölze, wie z. B. Platanen oder Koniferen, wie Serbische Fichten und Blautannen, stören das Ortsbild und sind für die gegebenen Standortbedingungen schlechter geeignet. Ihr ökologischer Wert für die Tierwelt ist sehr begrenzt.

Es sollen die folgenden Gehölze der Eichen-Mischwaldgesellschaft, ergänzt um typische Pflanzen der Bauerngärten, gepflanzt werden:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hipp.	Kastanie
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus lavecigata "Paulii"	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Um in absehbarer Zeit eine Wirkung der Anpflanzungen zu erzielen, wird eine Pflanzgröße festgesetzt, die für großkronige Bäume einen Stammumfang von 18 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden aufweisen muß und für kleinkronige Bäume 14 cm (vgl. § 2 Nr. 8a und 8b).

Um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu ermöglichen, ist auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken, auf denen mehr Fläche zur Verfügung steht, 15 m² Vegetationsfläche (vgl. § 2 Nr. 8a) und auf Stellplätzen 12 m² Vegetationsfläche pro Baum (vgl. § 2 Nr. 8b) festgesetzt.

Kopfbäume

Um das dorftypische Erscheinungsbild der Kopfbäume (überwiegend Linden) als zum Haus gehörende besondere Baumform zu wahren, ist ein Pflegegebot vorgeschrieben. Dadurch wird auch ein Auseinanderbrechen durchgetriebener Bäume verhindert (vgl. § 2 Nr. 9).

Eingrünung von Stellplätzen mit Schutzdächern

Für die Eingrünung der Stellplätze mit Schutzdächern ist eine mindestens 5 cm starke durchwurzelbare Überdeckung festgesetzt. Ab dieser Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern oder Polsterstauden möglich (vgl. § 2 Nr. 10).

Durchlässigkeit gewachsenen Bodens

Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens auf Vegetationsflächen ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Lebensbedingungen der Vegetation, der Erhöhung der Wasseraufnahmekapazität, der Verbesserung des Sauerstoffhaushaltes und der Förderung des Bodenlebens. Die DIN 189 15 "Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke" ist zu beachten (vgl. § 2 Nr. 11).

5.6 Landwirtschaft

Nur im Bereich Francoper Straße 67, Flurstück 137 und 138, reicht die landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von zum Teil mit alten Obstbäumen bestandenen Grünland bis an die denkmalgeschützten Hofgebäude heran. Nur an dieser Stelle ist die traditionelle Verzahnung von Dorf und Landschaft noch ablesbar.

Um das Dorf- und Landschaftsbild in der vorliegenden Form zu bewahren und gleichzeitig eine naturverträgliche Nutzung zu erhalten, wird die Fläche als Grünland und extensive Obstbaufläche ausgewiesen.

Obstwiese

Die Obstwiesen werden als typischer Bestandteil des Dorfes und als selten gewordener Biotop für Vögel und Insekten gesichert und entwickelt. Außerdem lassen sich hier alte Obstsorten durch die schon jetzt betriebene extensive Bewirtschaftung erhalten. Bei Nachpflanzungen sollte auf alte Sorten, wie z. B. Altenländer Pfannkuchenapfel, Goldparmäne, Purpurroter Cosinot u. a., zurückgegriffen werden (vgl. § 2 Nr. 12).

Grünland

Die an die speziellen Boden- und Wasserverhältnisse angepassten Grünland-Pflanzengesellschaften, im Nordbereich schon im Übergang zum Feuchtgrünland, bilden artenreiche Biotope. Die geschlossene Grasnarbe verhindert das übermäßige Ausschwemmen von Nährstoffen in Oberflächengewässer und Grundwasser (vgl. § 2 Nr. 13).

Düngezeit

Eine zeitliche Beschränkung der organischen und mineralischen Düngung ist notwendig, um das Ausschwemmen von Nährstoffen in der vegetationsarmen Zeit, in der Regel vom 15. September bis 1. März, zu unterbinden (vgl. § 2 Nr. 14).

Düngemenge

Die Mengenbeschränkung der Wirtschaftsdünger auf zwei Dung-einheiten je Hektar verhindert eine Überdüngung. Bei dieser Düngemenge bildet sich noch eine standortangepaßte Grünland-Pflanzengesellschaft heraus. Die Nährstoffzufuhr entspricht damit dem Entzug durch die Pflanzen (vgl. § 2 Nr. 15). Es wird eine Ausschwemmung von Stickstoffverbindungen in das Grundwasser vermieden. Eine Dung-Einheit entspricht 80 kg Stickstoff pro Jahr. Der Berechnung einer Dung-Einheit wird der im Durchschnitt eines Jahres gehaltene Bestand an Tieren zugrunde gelegt. Dabei gelten jeweils als eine Dung-Einheit:

- 1,2 Pferde über zwei Jahre,
- 2,5 Pferde bis zu zwei Jahren,
- 1,5 Rinder über zwei Jahre,
- 3,0 Jungrinder über drei Monate bis zu zwei Jahren,
- 9,0 Kälber bis zu drei Monaten,
- 3,0 Zuchtsauen einschließlich Nachzucht,
- 7,0 Mastschweine über 20 kg Lebendgewicht,
- 100 Legehennen,
- 100 Mastputen,
- 150 Mastenten,
- 300 Junghennen und Masthähnchen

5.7 Landschaftsschutz/Baumschutz

Der östlich des Scheidebaches gelegene Teil des Plangebietes unterliegt dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-m in der geltenden Fassung).

Hinsichtlich des Schutzes erhaltenswerter Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 6. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 167).

6. Hinweise auf Fachplanungen

Der für die Oberflächenentwässerung erforderliche Flächenbedarf ist im Grünordnungsplan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 9. Oktober 1986 (GVBl. S. 322).

7. Flächen und Kostenangaben

Durch den Grünordnungsplan werden Kosten für die Herichtung der Biotopfläche entlang des Ostufers des Scheidebaches (ca. 2.500 m²) entstehen.