

9. Juni 1992

Begründung
zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 61

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 1/88 vom 27. September 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1877) eingeleitet. Im Rahmen des Abstimmungsverfahrens wurde das Plangebiet um das am Fischbeker Weg liegende Flurstück 3442 reduziert, da die der Art der Nutzungsausweisung zugrundeliegende Planung nicht hinreichend konkret war. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. November 1988 und 17. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2037, 1991 Seite 169) stattgefunden.

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 Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Die durch Ausweisung von Dorfgebieten gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe der Dorfgebiete gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwerts für abweichende Flächennutzungen liegt.

3. Anlaß der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, den historischen dörflichen Altbaubestand des Fischbeker Ortskerns, die dörfliche Nutzung, die bestehenden Dorfstraßen sowie die privaten und öffentlichen Freiflächen mit ihrem charakteristischen Baubestand zu sichern. Eine behutsame, milieugerechte Erweiterung der Bauflächen ist vorgesehen. Damit soll eine über zwanzig Jahre alte Planung ersetzt werden, die eine Umgestaltung des alten Ortskerns und ein erheblich breiteres und teilweise verändertes Straßenraster vorsah. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets besteht die Verordnung zur Erhaltung baulicher Anlagen in Fischbek.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung in Einzel- und Doppelhäusern, in einigen Fällen auch in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. In den Wohngebieten befinden sich teilweise Büros und Arztpraxen. In den Dorfgebieten gibt es mehrere landwirtschaftliche Betriebe.

Entlang der Cuxhavener Straße hat sich ein kleines Ladenzentrum entwickelt. Die Erdgeschosse sind bereichsweise geschäftlich durch eine Bank, eine Gaststätte, eine Spielhalle, eine Lottoannahmestelle, fünf Läden, eine Apotheke, einen Friseur sowie eine Zweigstelle der Deutschen Bundespost genutzt.

Am Fischbeker Weg befindet sich eine Tischlerei, im Norden des Plangebiets die St. Cornelius-Kirche mit Büro und Gemeindehaus.

Auf dem Flurstück 957 (Fischbeker Heuweg/Fischbeker Weg) sind Geländeänderungen erkennbar, wie eine vergleichende Auswertung von Luftbildern und Grundkarten ergeben hat.

Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Nutzung als Grünfläche entgegenstehen könnten, sind nicht aufgetreten.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Beiderseits der Straße Sandbek, westlich des Fischbeker Heuwegs sowie auf Flächen südlich des Fischbeker Wegs und östlich des Fischbeker Heuwegs wird dem Bestand entsprechend ein- bis dreigeschossiges reines Wohngebiet ausgewiesen. Überwiegend sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch soll die Einfamilienhausstruktur des Gebiets gesichert werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Mehrfamilienhäuser auf dem Flurstück 996, die Reihenhäuser auf dem Flurstück 5380 und die zweigeschossigen Wohngebäude auf den Flurstücken 6217 und 4201.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Cuxhavener Straße und östlich des Fischbeker Heuwegs wird entsprechend dem Bestand ein- bis dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der alte Ortskern mit seinen baumbestandenen Grundstücken soll besonders geschützt werden, indem auf den mit " A " bezeichneten Flächen Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß sich Betriebe ansiedeln, die nicht dem Charakter des Gebiets entsprechen oder mit größerem Fahrverkehr verbunden sind.

Entlang der Cuxhavener Straße hat sich östlich des Fischbeker Wegs, südlich der Straße Sandbek ein

kleines ortsbezogenes Ladenzentrum mit Wohnungen und ~~Arzt-~~praxen in den Obergeschossen der Gebäude entwickelt. Es wird durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung gesichert. Die geschlossene Bauweise berücksichtigt auch die Ausweisung des bisher verbindlichen Bebauungsplans.

Westlich des Fischbeker Wegs wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Hier sind auf der im Plan mit " B " bezeichneten Fläche mit Rücksicht auf einen vorhandenen Tischlereibetrieb nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Die Tischlerei ist aufgrund ihrer räumlichen Situation und des besonderen Betriebsablaufs (überwiegend Montage- und Kundendienst außerhalb des Betriebs) im allgemeinen Wohngebiet vertretbar. Die angrenzenden Gebäude (Garagen und Lagerhalle) bieten einen Lärmschutz gegenüber der benachbarten Wohnbebauung. Darüber hinaus wird durch bauliche Maßnahmen im Werkstattgebäude eine Minderung der Schallemissionen erreicht. Durch ein schalltechnisches Gutachten ist nachgewiesen worden, daß die Schallemissionen unter den nach der DIN 18 005 (die für die Beurteilung von Schallemissionen herangezogen wurde) für allgemeine Wohngebiete genannten schalltechnischen Orientierungswerten von 55 dB(A) tagsüber und 45/40 dB(A) nachts liegen.

5.3 Dorfgebiet

Entlang des Fischbeker Wegs liegen mehrere das Milieu prägende landwirtschaftliche Hofstellen, die noch landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ausweisung als Dorfgebiet soll auch weiterhin der Standortsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe (Bestandserhaltung und Erweiterung) dienen. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen

Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie der Festlegung von überbaubaren Flächen in Anlehnung an den Bestand soll einem Bau von ortsuntypischen Mehrfamilienhäusern gegenübergestellt werden. Eine Ausweisung der bestehenden Nebengebäude durch Baugrenzen ist nicht erforderlich, da gemäß § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist. Deshalb sind im Bebauungsplan die außerhalb der Baugrenzen gelegenen und unter Bestandsschutz stehenden Nebenanlagen generell nicht in die überbaubare Fläche einbezogen worden. Um das bestehende Ortsbild zu wahren und um unzumutbare Störungen von den angrenzenden Wohngebieten fernzuhalten, sind im Dorfgebiet Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe der Tierintensivhaltung auf gewerblicher Basis unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Bei dieser Gliederung bleibt weiterhin die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebiets entsprechend § 5 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung gewahrt. Zur Gliederung des Dorfgebiets im einzelnen, wobei durch die in § 2 Nummer 3 getroffenen Festsetzungen ein ausreichender Schutz des Milieugebiets und der umliegenden Wohnnutzung erreicht wird, ohne die in diesem Bereich vorhandenen gewerblichen Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Existenz und Entwicklungsmöglichkeit zu gefährden:

- Die Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind unzulässig, weil es sich hierbei um größere selbständige Anlagen handelt (wie Molkereien, Sägewerke, Konservenfabriken,

Schlachthäuser, Eiersammel- und Verwertungsstellen), die aufgrund ihrer Größe und Betriebsart zu unzumutbaren Störungen für die Anwohner führen und somit nicht mit dem Milieugebiet vereinbar sind. Zulässig sind dagegen solche Anlagen, die zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich sind und hinsichtlich ihrer Fertigungsmethode und Betriebsführung als Nebenanlagen zu den Hofstellen gerechnet werden.

- Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil sie wegen ihres Flächenbedarfs den allgemeinen Zuschnitt der Dorfgebietsflächen zerstören würden.
- Der Ausschluß von Tankstellen soll verhindern, daß zusätzlicher Verkehr in das Dorfgebiet gezogen wird, da dieser sich störend auf das Milieugebiet und die dort vorhandene überwiegende Wohnnutzung auswirken würde.
- Betriebe der Tierintensivhaltung auf gewerblicher Basis sind unzulässig, um eine ortsuntypische Intensivproduktion von landwirtschaftlichen Gütern zu verhindern. Ein Betrieb mit gewerblicher Tierintensivhaltung liegt vor, wenn der Betrieb ausschließlich der Tierintensivhaltung mit gekauftem Futter dient, eine Bodenertragsnutzung gemäß § 201 des Baugesetzbuchs nicht stattfindet und keine Flächenausstattung benötigt wird. Demgegenüber gehören Tierintensivhaltungen als Erwerbszweig landwirtschaftlicher Betriebe zu den Wirtschaftsstellen. Sie sind weiterhin zulässig, damit die landwirtschaftlichen Betriebe erhalten und weiterentwickelt werden können.

...

- Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, werden ausgeschlossen, weil Spielhallen aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes städtebaulich nicht mit dem milieuprägenden Dorfgebiet vereinbar sind. Außerdem werden durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Besucher dieser Einrichtungen Beeinträchtigungen befürchtet, die sich störend auf die umliegenden Gebiete, insbesondere auf die vorhandene überwiegende Wohnnutzung, auswirken.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Nördlich des Fischbeker Wegs ist dem Bestand entsprechend eine Fläche für die Evangelisch-lutherische Cornelius-Kirchengemeinde ausgewiesen. Die eingeschossige Ausweisung mit Kirche, Pastorat und Gemeindehaus erlaubt eine maßvolle bauliche Erweiterung der bestehenden Einrichtungen. Damit wird auch die Nutzung des Dachgeschosses innerhalb eines Neubaus ermöglicht. Von der eingeschossigen Ausweisung ist die Errichtung des Kirchturms mit einer Gebäudehöhe von maximal 20 m über Geländehöhe nicht betroffen; diese Höhe ist planungsrechtlich nicht festgesetzt worden, um bei einem möglichen Neubau eine flexible Gestaltung des Turms zu ermöglichen.

5.5 Bauliche Nutzung

Der Fischbeker Ortskern wird durch Gebäudeensembles großer und kleiner Bauernhäuser einschließlich ihrer Nebengebäude und Freiflächen sowie große, mit charakteristischen Findlingsmauern eingefriedigte Hofplätze geprägt.

Zusätzlich bestimmen der raumwirksame alte Baumbestand sowie die zum Teil gepflasterten Straßen und Sandwege das Ortsbild. Insbesondere dort, wo die bisherigen Hofplätze von einer Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern freigeblieben und die früheren Hausweiden in der Form der heute als Rasen, Wiesen oder Obstgärten genutzten Freiflächen erkennbar geblieben sind (z. B. auf den Flurstücken 942 und 5378), vermitteln sowohl die räumliche Zuordnung der großen Bauernhäuser zueinander als auch die Zuordnung der Bauernhäuser zu ihren Nebengebäuden und Freiflächen ein Bild der Größe und Funktionalität der historischen Wirtschaftseinheiten. Vor diesem Hintergrund werden überwiegend Baukörperausweisungen vorgenommen. Zusätzliche Baumöglichkeiten sind nur dort vorgesehen, wo das Dorfbild nicht beeinträchtigt werden kann.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf den Baugebietsflächen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und ermöglicht nur milieugerechte Erweiterungen. So wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. In Teilbereichen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt, um für kleinere Grundstücke eine vergleichbare Ausnutzbarkeit zu gewährleisten. Für das an der Cuxhavener Straße angeordnete allgemeine Wohngebiet ist die Grundflächenzahl 0,4 für das vorhandene kleine Ladengebiet festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Durch die Festsetzung der Geschoß- und Grundflächenzahl und die Festlegung der Baugrenzen wird hier auf den überbaubaren Grundstücksflächen ein größerer Spielraum bei der Anordnung von Baukörpern geschaffen.

...

In Einzelfällen sind Überschreitungen der festgesetzten Werte erforderlich, um unabhängig von der Hauptanlage Nebenanlagen und notwendige Erschließungsflächen zu ermöglichen. Daher werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Auf den Flurstücken 977 und 5378 der Gemarkung Fischbek kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4); dies gilt für den Bereich Fischbeker Weg 40 und 36.

- Auf dem aus den Flurstücken 5980 und 5979 bestehenden Baugrundstück, auf dem aus den Flurstücken 972, 4567 und 5699 bestehenden Baugrundstück sowie auf den Flurstücken 2743 und 5888 können die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,2 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5); dies gilt für die Bereiche Fischbeker Weg 42/46, Ekenkamp 10 und Cuxhavener Straße 464 und 468.

- Im allgemeinen Wohngebiet geschlossener Bauweise entlang der Cuxhavener Straße kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Für die Gemeinbedarfsfläche "Kirche" wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese gegenüber den Nachbarflächen höhere Grundstücksausnutzung soll den vorhandenen Bestand mit einer Kirche, einem Pastorat und einem Gemeindehaus sichern und Erweiterungen gewährleisten,

die auch in Zukunft eine funktionsgerechte Nutzung des Gemeindehauses ermöglichen und in Maßstab und Bedeutung der "Kirche im Dorf" entsprechen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden nach erneuter Abwägung der städtebaulichen, stadtbildgestalterischen und regionalhistorischen Gesichtspunkte mit den privaten Belangen der Einwender folgende Planänderungen vorgenommen:

- Für die Gemeinbedarfsfläche wird statt der vorgesehenen Baukörperausweisung eine Flächenausweisung, die den Belangen der Erhaltung des dörflichen Charakters Rechnung trägt, getroffen.

Dabei wird davon ausgegangen, daß die Grundflächenzahl von 0,4 und die Lage im Erhaltungsgebiet ausreichen, um bei funktionsgerechter Nutzung des Grundstücks nur milieugerechte und maßvolle Erweiterungen zu ermöglichen. Die nunmehr festgelegte Baufläche ermöglicht weiterhin, Sichtbeziehungen vom Fischbeker Weg und von der Dritten Meile auf historische Fachwerkhäuser entlang des Fischbeker Wegs zu erhalten.

- Auf dem Flurstück 942 (Fischbeker Weg 27) werden die Baugrenzen des Wirtschaftsgebäudes westlich des Wohnhauses nach Osten und Westen um 4 m bzw. 2 m erweitert, so daß ein großes Mehrzweckgebäude ermöglicht wird. Die am Fischbeker Weg belegene Maschinenhalle ist dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Außerdem ist die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 in Anlehnung an die Ausweisung der Nachbarflurstücke 941 und 944 angehoben worden

...

(dementsprechend entfällt die Berücksichtigung des Flurstücks 942 in § 2 Nummer 4). Somit wird die Voraussetzung für eine moderne und flexible Betriebsführung geschaffen, wozu eine großzügig bemessene und freitragende Halle benötigt wird. Durch eine Konzentration der Arbeitsvorgänge auf diese Halle kann die übrige Hoffläche von untypischer Bebauung freigehalten werden.

- Auf dem Flurstück 941 (Fischbeker Weg 23) wird die in Verbindung mit dem Hauptgebäude ausgewiesene Bebauung um 4 m nach Süden verlängert, um einen freistehenden Neubau zu ermöglichen.

- Im westlichen Bereich des Flurstücks 5378 (Fischbeker Weg 36) wird eine zusätzliche Baukörperausweisung vorgenommen, um die Schaffung neuen Wohnraums mit Belegenheit am Ekenkamp zu ermöglichen. Dieser Bereich liegt außerhalb des bestehenden Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung der baulichen Anlagen in Fischbek. Aufgrund des vorhandenen erhaltenswerten Baubestands wird der Anschluß des Grundstücks im nordwestlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Um erforderliche zusätzliche Nebenanlagen zu ermöglichen, wird das Flurstück in die textliche Vorschrift des § 2 Nummer 4 einbezogen.

Die Planänderungen sind nach Umfang und Bedeutung geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie sind unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen worden.

...

5.6 Gestaltung der baulichen Anlagen im Erhaltungsbereich

Bei dem im Planbild als nachrichtliche Übernahme dargestellten Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Fischbek vom 27. Juni 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 124) handelt es sich um den alten Ortskern Fischbek, der zu den wenigen noch vorhandenen dörflichen Bereichen im Hamburger Stadtgebiet zählt.

Durch die Verordnung soll der Erhalt der baulichen Anlagen und der dörfliche Charakter insgesamt durch milieugerechte Gestaltung bei baulichen Veränderungen gesichert werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs richtet sich nach dem ursprünglichen und noch weitgehend erhaltenen Dorf Fischbek. Dessen geschichtliche Entwicklung läßt sich weit zurückverfolgen:

Bereits im 16. Jahrhundert wurden dort erste Hofstellen verzeichnet. Im Jahre 1772 bestand Fischbek aus etwa fünfzehn Hofstellen, 1851 wurde es selbständig. Die Siedlung war als "Haufendorf" angelegt und wurde von Bauern, Fischern und Torfstechern bewohnt. Durch die Inbetriebnahme der neuen Unterelbebahn setzte ab 1881 ein starker Strukturwandel ein. Fischbek wurde zum Wohnort von Arbeitern und niederen Gehaltsempfängern, die im Nebenerwerb Landwirtschaft betrieben. Am Rande des Dorfkerns bildeten sich Anhäufungen von kleinen Wohnhäusern mit Nebenanlagen wie Stallungen und Werkstätten. Die Industrialisierung Harburgs bedeutete für den Bereich Fischbeker Heide darüber hinaus zunehmenden Ausflugsbetrieb und Fremdenverkehr. In den 20er Jahren begann im Umfeld Fischbeks ein planmäßiger Wohnungsbau.

Der ursprünglich bäuerliche Ort wurde zu einem Wohnort für Pendler, die ihrer Arbeit vornehmlich in der Innenstadt Hamburgs nachgingen. Die Mehrzahl der landwirtschaftlichen Betriebe gab den Vollerwerb durch die Landwirtschaft auf; sie erhielten eine neue Funktion, welche sich auch am Äußeren der Gebäude widerspiegelte.

Inzwischen liegt der alte Ortskern innerhalb einer stark verstädterten Zone entlang der Bahnlinie und der Cuxhavener Straße (Bundesstraße 73). Trotz dieser Lage gehört das alte Fischbek zu den wenigen noch vorhandenen dörflichen Bereichen im Hamburger Stadtgebiet. Die Qualität des Milieubereichs wird vorrangig bestimmt durch den Zusammenhang und die Ensemblewirkung der noch vorhandenen dörflichen Bebauung mit großen Hofanlagen (teilweise noch heute mit Reetdeckung), den Einfriedigungen, den Dorfstraßen und -wegen, dem umfangreichen alten Baumbestand, dem Dorfanger und den Freiflächen. Gerade der noch fast unbeschädigte ländlich anmutende Charakter von Freiflächen und Straßenräumen in dieser Siedlung macht neben der erhaltenswerten bäuerlichen Architektur (teils Fachwerk, vorwiegend Ziegelfassaden, teilweise Reetdeckung) das besondere Gepräge aus. Der ländliche Charakter wird in der Gesamtanlage betont durch Obstgärten und große Weideflächen, Feldsteinstraßen mit begleitenden Grandwegen, sandige Pfade, Natursteinmauern oder Holzgattern und dem großen Anteil von altem Baumbestand (hochgewachsene Kiefern und alte Eichen in Hainen und im Straßenraum).

...

Nach der Erhaltungsverordnung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung, eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Im Hinblick auf die Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes gelten für den vom Bebauungsplan erfaßten Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung nachstehende gestalterische Anforderungen:

- Die Dachneigung von Gebäuden darf nicht weniger als 40 Grad betragen. Für die Dachdeckung dürfen nur Reet oder dunkle (schwarze, braune oder anthrazitfarbige) Pfannen verwendet werden (vgl. § 3 Nummer 1).

...

- Für die von den Straßen sichtbaren Außenwände von Gebäuden dürfen nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine oder Holz verwendet werden (vgl. § 3 Nummer 2).
- Die Fenster sind kleinteilig zu gliedern (vgl. § 3 Nummer 3).
- 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 (vgl. § 3 Nummer 4).

Die Dachneigung, die Farbe der Außenwände und die Ausführung der Dachdeckung sowie die kleinteiligen Fenster sind typische Merkmale für ländliche Gebäude. Mit diesen gestalterischen Mitteln kann das Dorfbild erhalten werden, da die Anforderungen bei allen baulichen Anlagen (also auch bei Neubauten sowie bei Garagen) zur Anwendung kommen. An die Gestaltung des Straßenraums muß ein besonderer Maßstab gelegt werden, da er für den Zusammenhalt des Ortsbildes einen verbindenden Charakter besitzt. Um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, werden die Art und das Material der Einfriedigungen vorgeschrieben. Der senkrechte Lattenzaun ist eine ebenso typische dörfliche Einfriedigung wie die Findlings- oder Steinmauer.

Die Höhe der Einfriedigungen 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.

5.7 Verkehrsflächen

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend ihrem Bestand ausgewiesen. In einigen Fällen ist es für die Anlage von Fußwegen und einen milieugerechten Ausbau von Straßen notwendig, die öffentlichen Verkehrsflächen geringfügig zu erweitern. Die Straßen Fischbeker Weg und Sandbek weisen in Teilen den traditionellen Belag aus Rundlings- und Katzenkopfpflaster auf. Als unverwechselbares Merkmal der dörflichen Entwicklung soll das Straßenpflaster erhalten und ergänzt werden. Neben seinem historischen Bezug besitzt es positive ökologische Eigenschaften, da es einen Luft- und Wasseraustausch im Boden zulässt, der vor allem dem Großbaumbestand zugute kommt. Auch nach einem Ausbau der Straße Sandbek soll diese nicht die Zufahrt für die außerhalb des Plangebiets liegende "Sandbek-Siedlung" sein.

Die Seitenstreifen (Gehwege) haben teilweise einen Grandbelag, teilweise sind sie begrünt, gepflastert oder asphaltiert. Sollten diese ausgebaut werden, so darf der Boden im Kronenbereich der Bäume nicht weiter versiegelt werden. An den Straßen Fischbeker Heuweg soll ein Begrünungsanteil von mindestens 10 vom Hundert (v. H.), am Sandbek 25 v. H. und am Fischbeker Weg östlich 20 v. H. sowie westlich 15 v. H. im normalem Streckenverlauf erreicht werden. Der vorgesehene Grünanteil im Straßenraum soll

sicherstellen, daß die dorftypischen vorhandenen Grünbestände (wie begrünte Randstreifen, Gehölzpflanzungen, Grabenmulden) erhalten und ergänzt werden.

Die Straßen Fischbeker Heuweg, Dritte Meile und Ohrnsweg nehmen Radwanderweg-Verbindungen von überörtlicher Bedeutung auf. Wegen ihrer geringen Kraftfahrzeugverkehrsbelastung kommen sie dennoch ohne getrennte Radwege aus.

Die Cuxhavener Straße ist Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 73. Sie ist im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Neben der Erschließungsfunktion für die angrenzenden Bereiche liegt ihre verkehrliche Bedeutung als stadtteilverbindende Verkehrsader vor allem in der überörtlichen Anbindung nach Westen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im nordwestlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 5378 (Fischbeker Weg 36) der Anschluß an den Ekenkamp festgesetzt, um eine Gefährdung des vorhandenen Baumbestandes auszuschließen. Diese Planänderung ist nach Umfang und Bedeutung geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie ist unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen worden.

5.8 Grünflächen

Die beiderseits Fischbeker Heuweg, nördlich Fischbeker Weg liegenden Flurstücke 957 und 3745 sowie ein Teil des Flurstücks 2436 sind als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Damit soll sichergestellt

werden, daß der auf den genannten Flurstücken vorhandene wertvolle bis zu 100 Jahre alte Baumbestand (insbesondere bestehend aus Eichen, Linden, Ahorn und Kastanien) weiterhin erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Naherholungsfunktion, die derartige kleinteilige Grünbereiche haben, wird hier auf eine Bebauungsmöglichkeit verzichtet.

5.9 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets für das Wasserwerk Süderelbmarsch geplant (vgl. auch Ziffer 6). Dadurch können sich im Rahmen der Schutzgebietsfestsetzung Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

Da dem Schutz des Wasserhaushalts ein besonderes Gewicht beizumessen ist, ist im Planbild ein vorgesehenes Versickerungsgebiet gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung weist darauf hin, daß nach den vorhandenen Untergrundverhältnissen und unter Berücksichtigung der Sielplanung eine Versickerung des Niederschlagswassers nach Maßgabe der wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften ermöglicht werden soll. Dies gilt für die Bauflächen und für die Straßen, soweit nicht schon heute eine Regenwassersielleitung vorhanden ist. Es soll die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt und das von den versiegelten Flächen einschließlich der Dachflächen abfließende Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen, versickert werden. Wasser, welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll dem Vorfluter zugeführt werden.

Zur Zeit wird das anfallende Oberflächenwasser über Regenwassersiele in der Cuxhavener Straße, dem Fischbeker Heuweg und dem Ohrnsweg abgeleitet. Im übrigen Gebiet wird es über Sickerschächte, z. T. flächig versickert oder in offene Vorfluter eingeleitet.

Eine Versickerung über belebte Bodenzonen sichert die Reinhaltung des Grundwassers durch die Bindung von Schadstoffen in den Pflanzen. Damit wird neben der Bodenqualität die Verfügbarkeit von Bodenwasser für die Pflanzen verbessert und das Grundwasser angereichert. Die anzulegenden Wasserstaumöglichkeiten können sowohl die Artenvielfalt erhalten als auch zu einer optischen Bereicherung der Hausgärten führen. Die hydrogeologischen Voraussetzungen zur Versickerung sind im Plangebiet durch die bestehenden 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 zur Versickerung über bewachsene Grabenmulden den Vorflutern zugeführt werden. Die Beseitigung des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Dem Schutz des Wasserhaushalts dienen auch die folgenden Festsetzungen:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Durch diese Beschränkung der Bodenversiegelung soll die Versickerung eines möglichst großen Anteils des Niederschlagswassers auf den befestigten Flächen erreicht werden, um die Flächenversiegelung und damit den Eingriff in Boden und Wasserhaushalt auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken.

- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Das Anwendungsverbot ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt (hier insbesondere auf den wertvollen Baumbestand) zu vermeiden. Die im Plangebiet vorgesehene Versickerung von Oberflächenwasser ist ohne Gefährdung des Grundwassers nur sinnvoll, wenn dieses nicht mit chemischen Substanzen belastet ist. Gleiches gilt für den Einsatz von Tausalzen. Eine entsprechende Festsetzung konnte jedoch nach der öffentlichen Auslegung entfallen, nachdem in der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), eine generelle Regelung enthalten ist.

- Zur Sicherung der Lebensbedingungen der Vegetation, der Erhöhung der Wasseraufnahmekapazitäten, der Verbesserung des Sauerstoffhaushalts und der Förderung des Bodenlebens war in der Fassung der öffentlichen Auslegung außerdem

festgesetzt, daß die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen ist. Diese Festsetzung konnte nach der öffentlichen Auslegung ebenfalls nach Aufnahme einer generellen Regelung in die Hamburgische Bauordnung entfallen.

5.10 Oberflächengewässer

Im Plangebiet verläuft die Fischbek innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; sie ist ein heute weitgehend trockengefallener Bach, der aber das Ortsbild mit seinem Talraum dennoch entscheidend prägt. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 7 nimmt hierauf Rücksicht und weist die Zone um den Bach als öffentliche Grünfläche aus. Diese Planung konnte bisher nicht verwirklicht werden. Um die Fischbek als wichtiges ortsbildprägendes Element wiederzubeleben und zu erhalten, soll sie als offener Graben geführt und im Bereich von Grundstückszufahrten verrohrt werden (vgl. § 2 Nummer 13). Sonstige Verrohrungen sollen zurückgebaut werden, um ein durchgehendes Bachbett für den Naturhaushalt zurückzugewinnen. Damit soll erreicht werden, daß die Fischbek ihrer Bedeutung als "historisches" Gewässer wieder gerecht wird. Dieses Ziel steht im Zusammenhang mit dem entlang der Straße Dritte Meile verlaufenden und in das Fischbeker Dorf führenden Europa-Wanderweg. Außerdem wird eine dem Schutz des Baches dienende Zone beiderseits der Fischbek nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 des Baugesetzbuchs als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Ihre Breite ergibt sich aus der ökologisch notwendigen Randzone des Wasserlaufs. Diese Schutzzone soll in dem engeren Bereich um den Bach dessen Regenerierung fördern sowie

- als naturnaher Bereich ohne Bebauung offengehalten werden,
- zur Vernetzung der südlich gelegenen Geestbiotope mit der Marsch beitragen,
- einen Lebensraum für bedrohte Pflanzen und Tiere bieten und
- das Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke sammeln.

Um eine natürliche Entwicklung der ökologisch sensiblen Randzonen zu ermöglichen, sollen Befestigungen vorrangig mit krautigen Pflanzen und Erlen oder mit natürlichen Materialien (wie Faschinen) durchgeführt werden. Künstliche und landschaftsfremde Bauelemente (z. B. Betonteile, Spundwände, Bongossihölzer, Steinschüttungen) sollen nicht verwendet werden.

Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist als Hochstaudenflur zu entwickeln, die höchstens einmal jährlich gemäht und nicht gedüngt werden darf (vgl. § 2 Nummer 14). Die Pflege der Schutzzone um die Fischbek soll sich auf eine Mahd pro Jahr beschränken, um die Entwicklung eines naturnahen Bewuchses als Hochstaudenflur zuzulassen, die eine Ergänzung des Gewässerbiotops bildet. Wegen der Gefahr der Auswaschung und Abschwemmung von Nährstoffen in das Gewässer wird auch hier die Anwendung von Düngemitteln ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 12).

...

Die Nutzungseinschränkungen sind zugunsten der langfristigen Sicherung des Wasser- und Naturhaushalts notwendig.

5.11 Begrünungsmaßnahmen

Es werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

- 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 7). Diese Regelung ist notwendig, um den begrünten Freiraum zwischen den Baukörpern zu erweitern, den optischen Eindruck für die Wohnbebauung zu verbessern und ein Einfügen der Anlagen in die Bebauung zu gewährleisten.

- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem dritten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen; je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² vorzusehen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 8). Die für die Stellplatzanlagen vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich; die Spielräume für die Gestaltung der Stellplatzanlagen werden dadurch nicht eingeschränkt.

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 Luftbelastung durch den Fahrzeugverkehr. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Dorfbild. Im Kronenbereich jedes Baumes müssen mindestens 12 m² offene Vegetationsfläche angelegt werden, um den Erhalt der Bäume durch Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu sichern. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen, um in absehbarer Zeit eine positive Wirkung zu erzielen.

- Auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind je Grundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume jeweils mit mindestens 12 m² offener Vegetationsfläche zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9). Es soll erreicht werden, daß das Nachwachsen des Baumbestandes gewährleistet wird und die Baugrundstücke landschaftsgerecht eingegrünt werden. Die Baumpflanzungen haben prägenden Charakter für das dörfliche Ortsbild; sie leisten außerdem einen Beitrag zur Vernetzung verstreuter Biotope.

Die Qualität des Milieubereichs wird vorrangig durch den Zusammenhang der Ensemblewirkung der noch vorhandenen dörflichen Bebauung und dem umfangreichen alten Baumbestand bestimmt.

Der dorftypische Gesamtcharakter ergibt sich durch das Zusammenwirken der gestalterischen und ökologischen Elemente. Außerdem soll durch die Festsetzungen erreicht werden, daß sich die Neubebauung besser in den landschaftsprägenden Baumbestand einfügt. Auf bereits mit Bäumen bewachsenen Grundstücken kann auf die Neupflanzung verzichtet werden, insbesondere wenn der vorhandene Baumbestand das Grundstück verschattet. Die offene Vegetationsfläche von 12 m² gewährleistet eine artgerechte Entwicklung der Bäume. Um die positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Mindeststammumfang vorgeschrieben. Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Art wird vorgeschrieben, um die Neupflanzungen der vorhandenen Vegetation anzupassen und so den dorf- und landschaftsbildprägenden Charakter vor allem der Eichenbestände langfristig zu erhalten. Außerdem sollen durch diese Baumpflanzungen wildlebenden Tieren (soweit möglich) artgerechte Lebensmöglichkeiten gegeben werden. Standortfremde Gehölze (z. B. Platanen und Koniferen) passen nicht in das dörfliche Ortsbild und erfüllen nicht die gleichen ökologischen Funktionen. Es sollen daher nur die folgenden Gehölze gepflanzt werden: Spitzahorn, Kastanie, Erle, Birke, Hainbuche, Rotdorn, Esche, Zitterpappel, Stieleiche, Silberweide, Eberesche und Winterlinde.

5.12 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten

...

die Bestimmungen 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). Über diese Regelungen hinaus sind im Bebauungsplan besondere Festsetzungen getroffen worden, um Bäume und Baumgruppen wegen ihrer speziellen Eigenschaften auf Dauer zu erhalten und besonders zu schützen.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind einheimische großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Mit der Ersatzpflanzverpflichtung werden 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, auf Dauer geschützt. Insbesondere wird gewährleistet, daß auch bei Abgang ein neuer Baum an gleicher Stelle gepflanzt wird. Die Ersatzpflanzung soll so vorgenommen werden, daß der Charakter der Baumpflanzung erhalten bleibt. Auch einige das Dorfbild prägende Großbäume im Grenzbereich von Straßenverkehrsflächen sind mit einem Erhaltungsgebot belegt, da sie in besonderer Weise den Milieu- und Ortscharakter des Erhaltungsgebiets mitbestimmen.

Der vorhandene Großbaumbestand hat wegen seines Alters, Umfangs (628 Bäume) und seiner Artenvielfalt (bestehend aus: Eiche, Linde, Ulme, Kastanie,

Birke, Hainbuche, Weißbuche, Weide, Pappel, Ahorn, Walnuß, Akazie, Vogelbeere, Robinie, Esche, Eberesche, Rotdorn, Mehlbeere, Kiefer und Fichte) eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Bei der Festsetzung der besonders markanten Bäume sind verkehrliche und bautechnische Erfordernisse und Gegebenheiten in die Abwägung einbezogen worden. Die absehbare Verkehrsentwicklung und die Erschließung von Bauflächen stehen dem nicht entgegen. Mit dem Verbot vom Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen sollen Schädigungen vermieden werden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der mit einem Erhaltungsgebot gesicherten Bäume führen können. Bei Baumaßnahmen auf Grundstücken mit Baumbestand sind die DIN 19 820 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-La 4)" zu beachten.

5.13 Lärmschutz

Für die an die Cuxhavener Straße angrenzenden Gebiete wurde eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen und geprüft, in welcher Weise Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Hiernach ergab sich, daß eine alternative Trasse für die Cuxhavener Straße ausscheidet, weil sie nicht nur der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient, sondern darüber hinaus eine Sammel- funktion für die benachbarten Bereiche erfüllt.

...

Aufgrund des verfügbaren Straßenraums, der Vielzahl von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten als auch aus stadtbildgestalterischen Gründen mußten Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes am Verkehrsweg selbst (z. B. Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen) ausscheiden. Somit verbleiben für die im Nahbereich der Cuxhavener Straße stehenden baulichen Anlagen nur Maßnahmen des passiven Lärmschutzes. Deshalb wird in § 2 Nummer 15 festgesetzt, daß entlang der Cuxhavener Straße durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.14 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 8 und 9 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 10 bis 14 erfolgen allein auf der Grundlage des § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um folgende Pläne:

- Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 7 vom 12. März 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35),
- Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 24 vom 23. August 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 255),
- Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 53 vom 19. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 14).

Eine verbindliche Bestimmung über das Abführen des Niederschlagswassers sowie die Veränderungen des Gewässerlaufs der Fischbek erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 mit der Änderung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seiten 1530, 1654, 1990 Seiten 205, 212) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen sind, können die Maßnahmen auch ohne vorherige Durchführung

...

eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets. Das Gebiet wird in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes entsprechend als Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 141 020 m² groß. Hier- von werden für Straßen etwa 25 150 m² (davon neu etwa 970 m²), für Grünanlagen neu etwa 850 m², für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft neu etwa 3 100 m² und für eine Gemeinbedarfsfläche etwa 5 400 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 810 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden, davon etwa 50 m² für Grünanlagen und 760 m² für Straßen. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Sielbau und die Herrichtung der Grünanlagen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

