

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Rissen 38

Archiv

1. Verfahrensablauf

29.6.83

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. A 6/79 vom 19. November 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1953) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. Juli 1981 und 15. Februar 1982 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1306, 1982 Seite 276) 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, deren parkartiger Charakter durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll in Verbindung mit einem Grünordnungsplan den Flächennutzungsplan konkretisieren. Dies ist notwendig, weil das bestehende Planungsrecht unzureichend ist und zu Bebauungen führen könnte, die den im Flächennutzungsplan angegebenen Zielen nicht entsprechen.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplans ist ein parkartiges, teils bewaldetes Gelände mit wertvollem Baumbestand und schützenswerten Biotopen.

...

Auf dem Gelände sind insgesamt fünf Gebäude in Streulage errichtet worden, und zwar drei größere Einfamilienhäuser, ein ebenfalls als Wohngebäude genutztes kleineres Pförtnerhaus am Tinsdaler Kirchenweg sowie eine ehemalige Remise, die jetzt zum Teil bewohnt und teilweise als Garage genutzt wird.

Ein Teil des Geländes am Wittenbergener Weg dient als Gärtnerei.

Das gesamte Plangebiet steht unter Landschaftsschutz.

5. Planinhalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um durch Art und Umfang der zu treffenden Festsetzungen die Aussagen des Flächennutzungsplans zu konkretisieren, der für das Gebiet des Bebauungsplans Rissen 38 Wohnbauflächen darstellt, deren parkartiger Charakter durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Dabei soll an den Geesthängen nördlich der Elbe die besondere Situation dieser sehr locker bebauten Gebiete, die in Verbindung mit ausgedehnten öffentlichen Grünflächen ein für Hamburg typisches und in der Struktur einmaliges großes zusammenhängendes Erholungsgebiet darstellen, gesichert werden. Zu den Festsetzungen, mit denen der parkartige Charakter zu sichern ist, gehört insbesondere die Festlegung von Grünflächen sowie eine Begrenzung der überbaubaren Flächen.

Bereits aus dieser im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung läßt sich entnehmen, daß für den Bebauungsplan auch insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grunde wurden von der Freien und Hansestadt Hamburg landschaftspflegerische Gutachten in Auftrag gegeben. Diese Gutachten stellten die außergewöhnliche Schutzwürdigkeit des Gebiets fest.

Auf der Grundlage dieser Gutachten wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Seine Festsetzungen berücksichtigen unter anderem auch die Beschaffenheit des Bodens, Vorkommen von Grund- und Oberflächenwasser, das Kleinklima, die vorhandene Tierwelt und Vegetation, die Ausgestaltung von Grünflächen und das Baumaß. Unter Beachtung dieser Bewertungsfaktoren wurde das Plangebiet in Bereiche aufgeteilt, für die Aussagen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit einer Bebauung getroffen wurden. Aus dieser Untersuchung resultiert die Ausweisung der Bebauung im Bebauungsplan Rissen 38, der eine Zusammenfassung von Einfamilienhäusern im nördlichen Planbereich sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen hauptsächlich im südlichen Planbereich vorsieht. Die Konzentration der Bebauung in der vorgeschlagenen Weise berücksichtigt besonders die topographischen Verhältnisse und vermeidet aufwendige Erschließungsmaßnahmen. Damit wird dem parkartigen Charakter des Gebiets Rechnung getragen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung öffentlicher Grünflächen ist nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und steht mit der dort enthaltenen Darstellung "Wohnen mit parkartigem Charakter" in Einklang. Wesentliche Kriterien für die Darstellung im Flächennutzungsplan sind der schützenswerte Landschaftscharakter, der Rechtsanspruch auf Bebaubarkeit und die Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung. Diese Ausgangskriterien sollen in der Darstellung des parkartigen Wohnens zu einer realisierbaren Zielsetzung zusammengeführt werden. Dabei soll der Bauanspruch auf begrenzten bebaubaren Flächen erhalten bleiben, zugleich aber öffentliche Grünflächen gesichert werden, die sowohl dem Landschaftsschutz als auch der Erholung der Öffentlichkeit dienen. Diese Grünflächen sind von parkartigen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan umgeben und entsprechen nach Lage, Inhalt und Zielsetzung überwiegend dem Charakter des parkartigen Wohnens.

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wurde so vorgenommen, daß sowohl die öffentlichen Interessen als auch die privaten Belange der Grundstückseigentümerin weitgehend geschützt bleiben. Es wurden Grünflächen im Norden, Nordosten und Süden des Plangebiets ausgewiesen, die in Verbindung mit einem bereits der Hansestadt Hamburg gehörenden Streifen am Wittenbergener Weg, der der Stadt vom damaligen Grundeigentümer unentgeltlich übereignet worden ist, eine Grünverbindung an der Elbe zwischen Sven-Simon-Park (östlich an das Plangebiet angrenzend) und der Wittenbergener Heide sichern soll. Außerdem wurde eine Grünverbindung zwischen Tinsdaler Kirchenweg und Wittenbergener Weg festgesetzt, die den Fußweg vom Falkenstein zur Wittenbergener Heide verkürzen und von öffentlichen Straßen unabhängig machen soll.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen der Bebauungsplan unter Beachtung der Verfahrensvorschrift des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in Teilbereichen geändert. Diese Änderungen sind insgesamt geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die bisher festgesetzten 2,4 ha öffentlichen Grünflächen wurden um 5,1 ha auf insgesamt 7,5 ha neue öffentliche Grünflächen erweitert. Dies geschah, um den östlich gelegenen Sven-Simon-Park in geeigneter Weise zu ergänzen und um eine Grünverbindung zwischen Wittenbergener Heide, Sven-Simon-Park und dem nördlich gelegenen Golfplatz sicherzustellen. Ein Gehrecht für die Öffentlichkeit (vergleiche § 2 Nummer 4) auf den Pfeifenstielen zu den Flurstücken 2535 und 2536 wurde ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung in den Plan aufgenommen, um die öffentlichen Grünflächen nicht zu zerschneiden. Durch großzügige an die Topographie angepaßte Ausweisung privater Baulandflächen um die bestehenden Häuser herum, auf denen Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden, bleiben die Belange der Grundstückseigentümerin gewahrt. Durch die Neuausweisung von öffentlichen Grünflächen werden die planerischen Leitvorstellungen für das Plangebiet und seine Umgebung nicht

berührt, weil auch die bisherige Planung eine Freihaltung des Elbhanges von Bebauung durch einen umfassenden Ausschluß von Nebenanlagen auf den Baulandflächen vorsah und der Grünordnungsplan Rissen 38 über Funktion und Ausgestaltung dieser Freiflächen detaillierte Vorschriften enthält. Die städtebauliche Zielsetzung bleibt auch nach Umwandlung von nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen in öffentliche Grünflächen unberührt. Auf eine bisher vorgesehene textliche Regelung über den Ausschluß von Nebenanlagen konnte verzichtet werden, da die Festsetzung in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans ausreicht.

Im nördlichen Planbereich wird reines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bei einer Wohnungszahlbeschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (zum Beispiel Läden, nicht störende Handwerksbetriebe) werden ausgeschlossen (vergleiche § 2 Nummer 1). Ebenso sind auf einer Teilfläche Nebenanlagen unzulässig. Gegenüber der bisherigen Baukörperfestsetzung für die Errichtung von 12 Einzel- und Doppelhäusern ist nach der öffentlichen Auslegung die Bebauungsmöglichkeit insoweit geändert worden, als nunmehr 17 Doppelhäuser möglich sind. Dazu wurden die überbaubaren Flächen entsprechend vergrößert sowie Grundflächen und Geschoßflächen bestimmt. Bei der Anordnung der Baukörper ist grundsätzlich auf die erhaltenswerten Bäume Rücksicht zu nehmen, es sei denn, daß die für die einzelnen Bauflächen festgesetzten Grundflächen und Geschoßflächen nicht in vollem Umfang für die vorgesehene Bebauungsmöglichkeit ausgenutzt werden können (vergleiche § 2 Nummer 2).

Die Neuplanung berücksichtigt Einwendungen der Grundstückseigentümerin und ist - trotz einer baulichen Verdichtung in diesem Bereich - noch mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar. Hierbei ist insbesondere darauf hinzuweisen, daß die Verdichtung von ursprünglich 12 auf nunmehr 17 neue Häuser hinsichtlich der Größe der Grundstücke und der Weiträumigkeit der verbleibenden Freiflächen keinen negativen Einfluß auf die Erhaltung des parkähnlichen Charakters der Flächen hat und insoweit die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. In dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich wurden außerdem Regelungen zur Erschließung notwendig (vergleiche dazu § 2 Nummer 3). Auf eine bislang vorgesehene Festsetzung von befahrbaren Wohnwegen konnte weitgehend verzichtet werden. Weiterhin wurde in diesem Bereich eine Fläche festgesetzt, auf der Stellplätze in Tiefgaragen errichtet werden können (vergleiche § 2 Nummer 5). Insgesamt wird mit diesen Ausweisungen eine Begrenzung der Ausnutzung sichergestellt, die dem Charakter der umliegenden, für das Elbufer an dieser Stelle typischen Bebauung entspricht. Eine darüber hinausgehende höhere Ausnutzung oder andere Nutzungen als Wohnen wären städtebaulich nicht erwünschte Veränderungen der bestehenden, schützenswerten Situation, die dem angestrebten Ziel "parkähnliches Wohnen" zuwiderliefen. Deshalb ist eine größere Ausweitung der überbaubaren Fläche nicht zu vertreten. Die im Plan festgesetzte bauliche Ausnutzung wird durch die geschilderte Berücksichtigung landschaftsplanerischer Belange gerechtfertigt. Die im mittleren und südlichen Planbereich vorhandenen drei größeren Einfamilienhäuser sind in ihrem Bestand übernommen worden. Hierfür wurde reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- oder Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Nach der öffentlichen Auslegung wurden hier unter Berücksichtigung vorgebrachter Einwendungen die Flächen, auf denen Nebenanlagen zulässig sind, geringfügig erweitert. Damit sollten Möglichkeiten zum Bau von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sowie von Stellplätzen und Garagen eröffnet werden.

Ebenfalls wurde nach der öffentlichen Auslegung ein vorhandener Gartenpavillon als Nebenanlage gesichert.

Die innere Erschließung der neuen Wohnbebauung wurde unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen so sparsam wie möglich vorgesehen, einerseits um Kosten zu sparen, andererseits um den Grünbestand weitgehend zu schonen. Festgesetzt wurde lediglich ein 6,0 m breiter befahrbarer Wohnweg, der vom Tinsdaler Kirchenweg abzweigt, sowie vier Anbindungen der Bebauung an den Tinsdaler Kirchenweg und an den Wittenbergener Weg. Der Anschluß von Teilen der Flurstücke 2535 und 2536 der Gemarkung Rissen erfolgt über Pfeifenstiele, um für die vorhandenen zwei Gebäude die schon heute in der Örtlichkeit bestehenden Anbindungen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz zu sichern; eine damit im Zusammenhang stehende Festlegung konnte entfallen. Mit den vorerwähnten Maßnahmen soll eine einfache und den Baulichkeiten besonders angepaßte Erschließung ermöglicht werden. Zugleich können damit die Eingriffe in den baubestanden Knick am Wittenbergener Weg so gering wie möglich gehalten werden. Die Veränderungen im Rahmen der inneren Erschließung (insbesondere Fortfall von bisher geplanten vier befahrbaren Wohnwegen) berühren nicht das Grundkonzept der Planung.

Zur Sicherung der Müllentsorgung der Wohngebiete werden Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße angeordnet. Sie liegen an den Einmündungsbereichen der Anbindungen an das örtliche Straßenverkehrsnetz.

Das gesamte Plangebiet steht unter Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Für das Plangebiet werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 6 des Hamburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) in einem Grünordnungsplan dargestellt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch die Feststellung des Bebauungsplanes treten insbesondere die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des Baustufenplans Rissen vom 22. Januar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 143, 1955 Seite 61) und des Fluchtlinienplans Rissen 15 vom 9. Oktober 1916 außer Kraft.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 137 700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 030 m² (davon neu etwa 800 m²) und für öffentliche Grünflächen etwa 75 800 m² (davon neu etwa 69 200 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten entstehen durch den Straßen- und Siedlungsbau und die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Begründung
zum Grünordnungsplan Rissen 38

Vom 01.12.1983

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplanes ist das Hamburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hamburgisches Naturschutzgesetz — HmbNatSchG —) vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 20. August 1981 stattgefunden.

Der Grünordnungsplan hat nach den Bekanntmachungen vom 19. Februar 1982, Amtlicher Anzeiger Seite 298, und in den Tageszeitungen Hamburger Abendblatt, Hamburger Morgenpost vom 19. Februar 1982 jeweils in der Behörde für Bezirksangelegenheiten, Naturschutz und Umweltgestaltung sowie im Bezirksamt Altona, Naturschutzreferat, in der Zeit vom 1. März 1982 bis zum 1. April 1982 ausgelegen.

Die nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände wurden beteiligt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Wohnbauflächen dar, deren parkartiger Charakter durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

3. Anlaß der Planung

Für die Bereiche, in denen Bebauungspläne nach §§ 8 bis 13 a des Bundesbaugesetzes aufgestellt oder geändert werden, können gemäß § 6 Absatz 2 HmbNatSchG Landschaftspläne aufgestellt werden, die als Grünordnungspläne zu bezeichnen sind. Für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Grünordnungsplan Rissen 38 stellt den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft, eine Bewertung unter Berücksichtigung der Grundsätze des Hamburger Naturschutzgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes nach den in § 1 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes festgelegten Zielen, den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft und die erforderlichen Maßnahmen dar. Er setzt in besonderem Maße Darstellungen von Zustand, Funktion, Ausstattung und Entwicklung der Frei- und Grünflächen für einen durch Wald- und Heideflächen und erhebliches Relief gekennzeichneten schutzwürdigen Teil des Elbhangs und der angrenzenden Flächen fest.

4. Angaben zum Bestand und seiner Bewertung

4.1 Naturraum, Geologie, Boden und Topographie

Naturräumlich ist das Plangebiet Teil der sogenannten Blankeneser Geestinsel, die durch die Saaleeiszeit entstanden ist. Der Geestrücken fällt als erosionsaktives Steilufer bis zur Stromelbe ab.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist mäßig bewegt und steigt zum inneren Teil leicht an (45,3 m über NN). Südlich der bereits vorhandenen Gebäude fällt das Gelände von der Hangkante (maximal 52 m über NN) bis zur Grenze des Plangebietes auf etwa 10 bis 15 m über NN ab.

Der geologische Untergrund der Hochfläche und des Hangbereiches besteht fast ausschließlich aus Geschiebesanden feiner bis mittlerer, selten auch grober Körnung oder Kiesen. Die Sande sind meist dicht bis sehr dicht gelagert. In einigen Bereichen finden sich tonige Einlagerungen oder stark schluffige Feinsande. Am Hangfuß stehen schon in geringen Tiefen bindige Gletscherablagerungen als Geschiebemergel und Geschiebelehme mit Sandeinlagerungen von größerer Mächtigkeit an. Im Gebiet steht humoser, sandiger Ober- und Unterboden, vielfach in Form von Rohhumus oder Moder, von 0,1 bis 1 m an. Stellenweise wurde, bedingt durch das geringe Wasserhaltevermögen der Sande eine beginnende Podsolierung festgestellt. Sie führt zur Versauerung des Bodens und durch Verlagerung von Eisen zur Bildung von Ortstein oder Orterde.

4.2 Wasserhaushalt

Naturnahe Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Hangbereich treten keine Quellwässer aus.

Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel bei ca. 3 m NN, d. h. größtenteils weit mehr als 30 m unter Niveau. Das geringe Wasserhaltevermögen der Sande verursacht eine starke Sickerwasserbildung. Die schwach auftretenden Sandlößsedimente und tonigen Einlagerungen unterbinden diesen Vorgang nicht merklich.

4.3 Klima

Das Plangebiet liegt, wie der gesamte Hamburger Raum im Grenzbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima. Die mittlere Häufigkeit der Windrichtungen ist Westsüdwest, hinzu kommt ein weiteres Häufigkeitsmaximum im Sommer bei Winden aus Westnordwest und im Winter aus südöstlichen Richtungen. Die höchsten Niederschläge werden im Juli/August (ca. 85 bis 90 mm), die niedrigsten im Februar/März (ca. 50 mm) gemessen. Die durchschnittliche Jahresmenge beträgt ca. 780 mm. Die mittleren Höchsttemperaturen liegen im Juli/August bei 16° bis 17° C, die mittleren Tiefsttemperaturen im Januar/Februar bei ca. 0° C.

4.4 Flora und Fauna und deren Lebensräume (Biotope)

Der heutige Waldbestand, der um 1900 angepflanzt wurde, nimmt die größte Fläche des Plangebietes ein.

Er setzt sich zusammen aus

- Buchen
- Stieleichen
- Roteichen

- Birken
- Robinien
- Kiefern
- Douglasien

und einer großen Anzahl weiterer Baum- und Straucharten mit einer stellenweise dichten Krautvegetation. Einheimische kleine Waldtiere und Vogelarten sind hier anzutreffen. Die Biotope der Heide- und Grasfluren sind wichtige Refugien für Insekten.

Für die Beurteilung des Plangebietes aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Insgesamt wurden neun verschiedene Biotope erfaßt, die in der Grundlagenskarte I dargestellt sind.

Der Biotop V 1 umfaßt die hauptsächlichlichen Waldflächen des ebenen, nördlichen Teils des Plangebietes. Der naturnahe, bodensaure Wald ist durch eine hohe Artenvielfalt gekennzeichnet. Der Biotop besitzt durch seine Artenvielfalt und die naturnahe Entwicklung Seltenheitswert im Hamburger Raum. Einzelne Teile, vor allem am Tinsdaler Kirchenweg und am Höhenrücken nordöstlich der Hangkante zeichnen sich durch einen guten, geschlossenen Buchenbestand aus. Diese Bestände sind sehr empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen ihres Standortes.

Ein extensiv genutzter Obstgarten, der von geringerer ökologischer Bedeutung ist, wurde als Biotop V 2 angesprochen.

Biotop V 3 stellt eine verwilderte Parkanlage mit lockerem bis dichtem Baumbestand sowie einer Strauch- und Krautschicht dar. Dieser Bereich ist mit wertvollen Einzelbäumen und Baumgruppen von erhöhter ökologischer Bedeutung.

Den extensiv genutzten, verwilderten Gärtnerbereich kennzeichnet Biotop V 4, der keine erhöhte Bedeutung erlangt.

Als Biotop V 5 wird der bodensaure Wald, der sich aus einem fast reinen Buchenbestand mit guten Exemplaren bis 70 cm Stammdurchmesser zusammensetzt, erfaßt. Dieser Baumbestand ist bei Eingriffen in den Rand- und Wurzelbereich sehr stark gefährdet.

Der Biotop V 6 wird durch die naturnahen Heidekraut- und Grasfluren am südexponierten Hang bestimmt. Er stellt ein wertvolles Refugium für Insekten dar.

Beim Biotop V 7 handelt es sich um eine artenarme Grasflur mit vereinzelt nachwachsenden Jungbirken. In Verbindung mit den Heideflächen ist dieser Biotop als wertvoller Lebensraum für Insekten anzusprechen.

Der bodensaure Wald (Biotop V 8), der die größten Bereiche des Hanges einnimmt, weist mit überwiegend Buchen, Eichen und Kiefern, einer ausgeprägten, standortgerechten Strauch-, jedoch einer nur lückenhaften Krautschicht eine naturnahe Entwicklung auf. Dieser Biotop mit dem ausgeprägten Hangrelief findet sich im Hamburger Raum nur selten und ist daher von größter Bedeutung.

Biotop V 9 ist durch eine gut ausgeprägte mittelhohe bis hohe Baum- und eine fast lückenlose mittelhohe Strauchschicht charakterisiert. Durch seine Geschlossenheit bietet dieser heckenartige Streifen zwischen Gärtnerrei und Wittenbergener Weg gute Nistmöglichkeiten für Vögel.

Der Baumbestand des Plangebietes ist überwiegend gesund. Nur einzelne Bäume weisen leichte bis mäßige Schäden auf. Zur Bewertung des Baumbestandes wurde ein detailliertes Baumaufmaß erstellt. Die Gehölze wurden im einzelnen nach Gattungszugehörigkeit, Stammdurchmesser und Gesundheitszustand beurteilt.

4.5 Funktionale Beziehungen

Das Plangebiet liegt zwischen den Erholungsgebieten der Wittenbergener Heide im Westen und denen des Tafelberges, des Falkensteines sowie des Sven-Simon-Parks im Osten. Es ist somit das Bindeglied eines weitläufigen, zusammenhängenden Erholungsraumes. Die besondere Bedeutung des Raumes für die Erholung der hamburgischen Bevölkerung leitet sich aus dem vielfältigen Landschaftsbild der waldartigen Grundstücke mit ihrem bewegten Relief sowie der Blickbeziehung ins Elbetal vom Elbhöhenwanderweg ab.

4.6 Schutzbestimmungen

Das Plangebiet ist Landschaftsschutzgebiet nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203) in ihrer geltenden Fassung.

5. Planinhalt

Nach § 1 Nummer 3 Hamburgisches Naturschutzgesetz soll die Bebauung auf Natur und Landschaft Rücksicht nehmen. Das bedeutet, daß sowohl die Maßnahmen der Baudurchführung als auch das Bauwerk selbst die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten haben.

Die Konzeption des Grünordnungsplanes Rissen 38 ist auf die nachhaltige Sicherung der schutzwürdigen Landschaft des Elbhanges und der angrenzenden Bereiche ausgerichtet. Von besonderer Bedeutung ist die Reduzierung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß, d. h. Verzicht auf Bebauung in empfindlichen Bereichen. Zur Erhaltung des schutzwürdigen Baumbestandes werden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusätzliche Anpflanzungsgebote für Gehölze werden in den im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Für besonders wertvolle Einzelbäume werden Erhaltungs- und Pflegegebote im Grünordnungsplan vorgeschrieben.

5.1 Erholungsfläche mit besonderer Bedeutung

Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Parkanlagen sind überwiegend Erholungsflächen mit besonderer

Bedeutung. Die Ausweisung am Falkensteiner Ufer stellt eine Verbindung zu dem im Osten angrenzenden Sven-Simon-Park her. Damit wird der Elbhöhenwanderweg an die Wittenbergener Heide angeschlossen. Der Waldsaum des aus ökologischen Gründen schutzwürdigen Buchenbestandes im nördlichen Teil des Plangebietes schirmt gleichzeitig die zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Tinsdaler Kirchenweg ab.

5.2 Maßnahmen im Rahmen der Erschließung

Der Grünordnungsplan konkretisiert die Erschließungsmaßnahmen, deren Flächen im Bebauungsplan gesichert sind. Zur Sicherung der Wasserversorgung des wertvollen Gehölzbestandes ist die Versiegelung des Oberbodens so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grunde werden bituminöse Decken nicht zugelassen. Für Fahrflächen wird Granitpflaster mit weiten Fugen, für Fußwege zusätzlich Klinker empfohlen. Ein Betonunterbau, der einen Versiegelungseffekt hervorruft, ist nicht zugelassen.

Die Anlage von Wanderwegen in den öffentlichen Parkanlagen als Fortführung des Elbhöhenwanderweges hat bereits vorhandene Wege einzubeziehen. Als Wegebau material sind naturbelassene Materialien wie Kies, Sand, Geröll und ähnliches zugelassen.

5.3 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

Das auf den versiegelten Flächen (überbaute Grundstücksfläche durch Gebäude, Garage, Terrasse etc.) der Baugrundstücke gesammelte Regenwasser soll in Sickerschächte, die auf dem Grundstück zu errichten sind, eingeleitet bzw. auf andere geeignete Art und Weise in den Boden eingespeist werden. Einzelheiten über die Anordnung von Sickerschächten auf den Baugrundstücken werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

5.4 Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern

Zur Pflege des Landschaftsbildes ist die Abpflanzung von Mauern und Zäunen durch Sträucher und Bäume festgesetzt. Der parkartige Charakter des Plangebietes ist durch eine Durchgrünung der ausgewiesenen Bauflächen herauszustellen. Um den individuellen Spielraum nicht zu sehr einzuengen, soll die Artenauswahl nicht vorgegeben werden. Anzustreben ist jedoch die Anpflanzung von heimischen Arten wie Buche, Eiche, Kiefer, Hainbuche, Feldahorn, Lärche und Eibe.

Das Anpflanzungsgebot im Bereich der öffentlichen Parkanlage dient insbesondere zur Biotopverbesserung durch Pflanzung einer Strauchschicht. Dabei sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden, u. a. Hainbuche, Esche, Vogelbeere, Eiche, Hasel, Traubenkirsche, Heckenkirsche, Heckenrose, Brombeere.

5.5 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Um eine für den Baumbestand schädigende Verdichtung des Oberbodens zu vermeiden und um den Wasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen, ist festgesetzt, daß die Durchlässigkeit des Oberbodens nach einer baubedingten Verdichtung wieder herzustellen ist. Durch eine entsprechende Aufnahme in die Baugenehmigungsbescheide

soll darüber hinaus die Beachtung der DIN-Normen 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ (Stand: November 1973) und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand: Oktober 1973) bei Baumaßnahmen bindend aufgegeben werden. Diese Normen sichern den Schutz von vorhandenen Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen, Bodendecken mit Kräutern und Kleingehölzen sowie des Oberbodens bei der Durchführung von Baumaßnahmen.

Die in diesen Normen getroffenen Festlegungen sind an alle gerichtet, die Baumaßnahmen ausführen. Dies gilt in erster Linie für Erdarbeiten, für den Fahrverkehr auf Baustellen, Baustofflagerungen, das Verbrennen von Baurückständen und Verpackungstoffen, aber auch für die Art der Ausbildung von Wege- und Straßenbelägen im Wurzelbereich von Bäumen. Ergänzende Hinweise geben die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB)*“, Ausgabe 1973 der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Köln.

Negative Auswirkungen auf die Ökologie des Plangebietes sind zu vermeiden. Aus diesem Grunde ist die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich nicht zugelassen.

Das Streuen von Tausalzen oder tausalzähnlichen Mitteln stellt eine unmittelbare Gefahr für den Gehölzbestand dar. Aus diesem Grunde ist die Anwendung von Tausalzen auf privaten Wegen im Plangebiet untersagt.

5.6 Besondere Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen

In bestimmten gekennzeichneten Flächen sind besondere Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Fläche G 1: Rasenfläche

Das Hauptgestaltungsmerkmal der parkartigen Bebauung ist der Wechsel zwischen Wald und Waldlichtung. Die Fläche G 1 ist daher als offene Vegetationsfläche zu erhalten. Sie erfüllt keine besonderen ökologischen Aufgaben an dieser Stelle. Bei einer möglichen Umwandlung in eine naturnahe Wiese sollte eine einmalige Mahd im Jahr ohne Düngung angestrebt werden.

Fläche G 2: Heide und Grasflur

Um die im Hamburger Raum seltenen Heideflächen zu erhalten, sind der Birkenjungwuchs und sonstige Naturverjüngung von Gehölzen zu entfernen. Die Grasflur ist einmal jährlich zu mähen. Die Heidefläche ist regelmäßig zu verjüngen. Empfohlen wird eine behutsame Mahd im Abstand von zwei Jahren.

Fläche G 3: Grasflur

Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, um eine naturnahe, artenreiche Wiese zu erhalten. Birkenjungwuchs und sonstige Naturverjüngung von Gehölzen sind zu entfernen. Auf Düngung ist zu verzichten.

Das Betretungsverbot dieser Flächen im Bereich der Parkanlage soll die nachhaltige Sicherung dieser naturnahen Gebiete gewährleisten.

5.7 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Landschaftscharakter des Plangebietes wird durch eine Vielzahl von wertvollen Großgehölzen und Sträuchern bestimmt. Aus ökologischen Gründen und unter dem Aspekt der Erhaltung des Landschaftsbildes sind die Bäume und Sträucher gemäß ihrer natürlichen Zusammensetzung zu erhalten. Auf den gekennzeichneten Flächen sind die Bestände extensiv so zu pflegen, daß eine Erhaltung des naturnahen Charakters auf Dauer gewährleistet ist.

5.8 Sicherung des Reliefs

Der südexponierte Elbhang fällt als Steilufer der Geest innerhalb des Plangebietes von der Hangkante (maximal 52 m über NN) bis zur Grenze des Plangebietes auf etwa 10 bis 15 m über NN ab. Das natürliche, schutzwürdige Relief des Elbhanges ist vor nachhaltigen Eingriffen zu bewahren. Aus diesem Grunde wird die Veränderung des Reliefs außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Teile des Plangebietes ausgeschlossen.

5.9 Berankung von Wänden

Aus Gründen des Landschaftsbildes sowie zur Steigerung des Anteils an Vegetationsflächen im überbaubaren Bereich des Plangebietes sind Wände von Garagen und fensterlose Hauswände mit Fassadenbegrünung zu

versehen. Zu verwenden sind grundsätzlich Schlinger, Ranker sowie Wurzelkletterer aus heimischen Arten.

5.10 Anpflanzungsgebot von Gehölzen in der Fläche „A“

In dem in der Festsetzungskarte mit „A“ gekennzeichneten Bereich sind je 1000 m² gärtnerisch anzulegender Fläche drei Bäume mit einem Stammumfang von 35 bis 40 cm zu pflanzen. Vorgeschlagen wird eine Anpflanzung von heimischen Arten wie Buche, Eiche, Kiefer, Hainbuche, Feldahorn, Lärche und Eibe.

Mit dem Anpflanzungsgebot der Großgehölze wird eine relativ kurzfristige Durchgrünung der überwiegend nicht mit Großgehölzen bestandenen parkartigen Fläche erreicht.

6. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 137 700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6030 m² (davon neu etwa 800 m²) und für öffentliche Grünflächen etwa 75 800 m² (davon neu etwa 69 200 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten entstehen durch den Straßen- und Sielbau und die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen.