

**Begründung  
zum Bebauungsplan Rissen 39**

Vom 12. Juni 2002

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250). Da das Verfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1988, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurden durch den Aufstellungsbeschluss Nr. A9/85 vom 25. Oktober 1985 (Amtl. Anz. S. 2097) eingeleitet. Mit dem Aufstellungsbeschluss A 2/95 vom 12. Mai 1995 (Amtl. Anz. S. 1249) wurde gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss A 9/85 aufgehoben. Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie die erste, zweite und dritte öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1985 sowie vom 18. Juli 1988, 2. August 2000 und 14. Mai 2001 (Amtl. Anz. 1985 S. 2246, 1988 S. 1320, 2000 S. 2746 und 2001 S. 1714) stattgefunden.

**2. Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Rissen 3 und Rissen 25, die von einer weitgehenden Umstrukturierung des Ortskerns Rissen ausgingen, durch eine Planung ersetzt, die in erster Linie auf die Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung abzielt und bauliche Ergänzungen ermöglicht, die sich an der ortsüblichen Kleinmaßstäblichkeit orientieren.

Durch entsprechende Festsetzungen soll die vorhandene Mischung aus Wohnen und Einzelhandel, die zu einer Belebung des Rissener Zentrums beiträgt, gesichert werden. Die Entlastung am Wohnungsmarkt spricht ebenfalls dafür, auf die ursprünglich angestrebte höhere Verdichtung im unmittelbaren S-Bahn-Einzugsbereich zu verzichten.

Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB soll die bauliche Entwicklung vom einst dörflichen Ursprung bis zur heutigen Zeit dokumentieren.

Die bei der ersten Auslegung des Bebauungsplans Rissen 39 im Jahre 1988 erhobenen Einwände gegen die Einrichtung von Fußgängerzonen und die damit verbundene Verkehrsführung wurden berücksichtigt. Die Wedeler Landstraße bleibt bis auf einen kurzen Abschnitt zwischen Ladigestwiete und Gudrunstraße für den Individualverkehr befahrbar. Außerdem wurden in der ersten Auslegung enthaltene Kerngebietsfestsetzungen an der Rissener Dorfstraße in allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Dies entspricht ebenfalls der Zielsetzung „Nutzungsmischung“ und berücksichtigt außerdem den in der Umgebung vorhandenen Leerstand im Dienstleistungs- und Bürosektor.

**3. Planerische Rahmenbedingungen**

**3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

**3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den überwiegenden

Teil des Plangebiets gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar.

Die Abweichungen der Ausweisungen im Bebauungsplan von der Flächennutzungsplandarstellung sind geringfügig und liegen deutlich unter dem Schwellenwert für abweichende Nutzungsausweisungen. Diese geringfügigen Abweichungen umfassen die Kerngebietsausweisungen im Westen des Plangebiets nördlich der Wedeler Landstraße und die Wohngebietsausweisungen im Osten des Plangebiets an der Rissener Dorfstraße.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsschutzprogramm die Milieus verdichteten Stadtraum und Etagenwohnen dar. Das Landschaftsprogramm stellt von West nach Ost eine grüne Wegeverbindung durch den Ortskern dar, die den Bereich Brünschenwiesen im westlichen Rissen mit dem Waldpark Marienhöhe im Osten verbinden soll. Im westlichen Plangebiet wird eine grüne Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Schöns-Park und der langgezogenen Parkanlage östlich und südlich des Gymnasiums Rissen darstellt. Das Wasserschutzgebiet ist nachrichtlich übernommen worden.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittleren bis geringem Grünanteil (12) und geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) sowie von Südwest nach Nordost eine Verbindung von Biotoptypen der Knicks und Säume dar, die den Bereich der Brünschenwiesen mit der Rissen-Sülldorfer-Feldmark verbindet.

### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Verbindliche Bauleitplanung:

Im Bebauungsplan Rissen 3 vom 13. Juli 1971 (HmbGVBl. S. 159), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503), sind zwischen Wedeler Landstraße und Rissener Dorfstraße Kerngebietsflächen festgesetzt. Im Bebauungsplan Rissen 25 vom 14. Dezember 1971 (HmbGVBl. S. 228) sind zwischen der Straße Am Rissener Bahnhof und Wedeler Landstraße überwiegend Kerngebietsflächen festgesetzt.

Im Westen ist ein Teilbereich als allgemeines Wohngebiet und als zweigeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt. Im Osten wird ein ca. 10 m breiter Streifen eines Gewerbegebietes tangiert.

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Hieraus ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten nach der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17).

Altlasten:

Im Plangebiet gibt es drei altlastverdächtige Flächen.

### 3.1.4 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

#### Stadtentwicklungskonzept:

Das Stadtentwicklungskonzept (Stand: Dezember 1996) soll ein Leitbild und einen Orientierungsrahmen für die längerfristige, räumliche Entwicklung Hamburgs unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten bieten.

Rissen liegt mit seinem Stadtteilzentrum und S-Bahnhaltepunkt am Ende einer Kette von Orten auf der Achse West, einer der achsialen Entwicklungsräume Hamburgs. Bei der Entwicklung sind der Elbvorort-Charakter, die Strukturen des alten Dorfkerns und die Lage zur Feldmark zu beachten.

#### Landschaftsplanerisches Gutachten:

Im Jahre 1995 ist ein Gutachten zur Eingriffsbewertung in Auftrag gegeben worden. Aus diesem Gutachten sind Grünfestsetzungen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes übernommen worden. Der Bebauungsplan Rissen 39 stellt gegenüber dem Planrecht aus den Bebauungsplänen Rissen 3 und Rissen 25 keinen Eingriff dar. Es sind somit keine Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

## 3.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfasst den Ortskern, in dem, als zentralem Standort, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen konzentriert sind. An öffentlichen Einrichtungen ist eine öffentliche Bücherhalle, eine Postfiliale, sowie auf dem Flurstück 5034 an der Rissener Dorfstraße 40 eine Polizeiaußenstelle, ein soziales Dienstleistungszentrum mit Sozialstationen und dem Amt für Soziale Dienste vorhanden.

Folgende gewerbliche Betriebe sind ansässig:

An der Wedeler Landstraße 58 ist ein Autohandel und Reparaturbetrieb auf dem Flurstück 4976 sowie ein Reifenwechsel- und Autoservice auf dem Flurstück 5626 an der Wedeler Landstraße 32 (hinten) ansässig. Ein Sanitärtechnik- und Klempnereibetrieb ist auf dem Flurstück 738 an der Rissener Dorfstraße 28 vorhanden. Auf den Flurstücken 731 und 732 an der Wedeler Landstraße 17 und 19 ist jeweils ein Klempnerei- und Elektroinstallateurbetrieb ansässig. Des weiteren sind Gaststätten, ein Hotel und eine Spielhalle am Grete-Neveermann-Weg vorhanden. An der Bundesstraße 431 befinden sich Einrichtungen wie Pumpwerk, Bahnhofskiosk, öffentliche Toiletten und Funkmast der Deutschen Bahn.

Die Bebauung wird auch durch Wohnnutzung über dem erdgeschossigen Ladenbereich geprägt. Nördlich der Wedeler Landstraße sind außerhalb von Straßenverkehrsflächen Regen- und Schmutzwassersiele vorhanden. Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken 4724, 5034 und 5523 drei Netzstationen der HEW.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Wedeler Landstraße wird dem Bestand entsprechend allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Westen des Plangebiets werden die 9-geschossigen Punkthäuser durch Baukörperfestsetzungen mit einer Grundflächenzahl (GrZ) von 0,3 in ihrem Bestand gesichert. Statt des 3. Hochhauses, wie im Bebauungsplan Rissen 25

vorgesehen, erfolgt angrenzend eine viergeschossige Baukörperausweisung, die besser geeignet ist einen städtebaulichen Übergang zur niedrigen Bebauung im Ortskern zu bilden. Der Bereich Wedeler Landstraße 57, mit dem Flurstück 1606, ist ebenfalls in die viergeschossige Bebauungsmöglichkeit mit einbezogen worden. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit im Verhältnis zur vorhandenen Ein- bis Zweigeschossigkeit, ist auf dem Flurstück 1606 ein eingeschossiger Anbau nicht mit in die Baugrenzen einbezogen worden. Die Überschreitungen der Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), werden wie folgt begründet:

Im allgemeinen Wohngebiet an der Wedeler Landstraße 63-65 ist bei einer GRZ von 0,3 bei einer neugeschossigen Ausweisung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,7 möglich; somit wird die Obergrenze der GFZ von 1,2 überschritten. Die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes, die Lage im verdichteten Zentrum von Rissen und die fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahn erfordern diese Überschreitung. Auch die weiteren Voraussetzungen für eine Überschreitung der GFZ sind erfüllt.

An der Rissener Dorfstraße wird die Kerngebietsausweisung aus dem Bebauungsplan Rissen 3 durch eine allgemeine Wohngebietsausweisung ersetzt und in Bezug auf Dichte und Höhe reduziert. Die Festsetzung von 2- bis 3 Geschossen entspricht der Kleinteiligkeit des Bestandes und nimmt Bezug auf die vorhandenen Gebäudehöhen der nördlich angrenzenden Kerngebietsbebauung entlang der Wedeler Landstraße. Die geschlossene Bauweise wird der Lage am Ortszentrum gerecht. Allerdings wechseln sich trauf- und giebelständige Gebäude ab; Lücken zwischen den Baukörpern sorgen für Auflockerung. Damit wird auf die südlich angrenzende Bauweise (außerhalb des Plangebiets) Bezug genommen.

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet dient der nachhaltigen Nutzungsmischung im Zentrum. Die noch verbleibenden Kerngebietsflächen reichen bei weitem zur Absicherung der Zentrumsfunktion für den Ortsteil Rissen aus. Die Ausweisung von Wohngebietsflächen, statt bisher Kerngebiet, ist auch mit der Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die B 431 städtebaulich begründet. Die Bebauungstiefe von 13 m erlaubt eine flexible Gestaltung von Wohngrundrissen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 schöpft die Obergrenze der Baunutzungsverordnung aus, wird somit dem Zentrum gerecht und erlaubt auch eine grüne Freiflächengestaltung.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung soll die Entwicklung von vorhandenen Betrieben bzw. die Neuansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe an diesem zentralen Standort gefördert werden. Zudem werden die bereits vorhandenen nicht störenden Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert.

Im Bereich der Flurstücke 3789 und 3790 wird mit der Geschossflächenzahl von 1,2 die Obergrenze der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Bei den Flächenausweisungen soll eine Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung und Lage der Baukörper erreicht werden. Die geschlossene Bauweise an der Rissener Dorfstraße soll zusammenhängende Baukörper über zwei Grundstücke ermöglichen. Wegen der Baukörperausweisungen im westlichen Teil der Wedeler Landstraße und im östlichen Teil der Rissener Dorfstraße kann hier auf eine Geschossflächenzahl verzichtet werden.

## 4.2 Kerngebiet

Das bestehende Einkaufs- und Dienstleistungszentrum des Stadtteils Rissen, beidseitig der Wedeler Landstraße, wird entsprechend seiner Nutzung und zentralen Lage als Kerngebiet ausgewiesen. Ziel ist es, das vorhandene kleinteilige, ehemals dörfliche Milieu zu erhalten und weiter zu entwickeln. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, vorhandene Altbauten, die Identitätsmerkmale darstellen, als Erhaltungsbereiche festzusetzen und Einfluss auf die Gestaltung von Neubauten zu nehmen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baukörper- bzw.

baukörperähnliche Ausweisungen bestimmt. Durch diese Festsetzungen ergeben sich geringere als in der Hamburger Bauordnung vorgeschriebene Abstandsflächen. Diese Festsetzungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBL. S. 183), zuletzt geändert am 14. Mai 2002 (HmbGVBL. S. 76), deren städtebauliche Notwendigkeit aus den vorher geschilderten Zielsetzungen gegeben ist. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Neben der Bestandssicherung der vorhandenen bis zu siebengeschossigen Bebauung Am Rissener Bahnhof und Grete-Neve-Weg im Norden und Nordwesten des Plangebiets wird eine überwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Bei den Baukörperfestsetzungen auf den Flurstücken 742, 743 und 5047 der Gemarkung Rissen wird auf die Angabe der Bauweise verzichtet, weil der Bestand entscheidend ist.

Die Gebäudehöhen im Ortskern sollen auch in Zukunft aus Gründen des Milieuschutzes differieren. Außerdem wirkt die Ausweisung bestandsichernd. Die ursprünglich in den Bebauungsplänen Rissen 3 und Rissen 25 vorgesehene völlige Umstrukturierung entspricht heute nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung.

Bei der Schließung von Baulücken wird eine harmonische Einfügung der Neubauten angestrebt. Aus diesem Grund ist auf den Flurstücken 5625, 5626 und 4187 der Gemarkung Rissen die Ein- bis Dreigeschossigkeit zwingend festgesetzt worden. Hier sollen die angrenzenden Gebäudehöhen, auch in Form eines eingeschossigen Vorbaus, aufgenommen werden. Zur Unterstützung der Zielsetzung einer einheitlichen Straßenrandbebauung im Eckbereich Wedeler Landstraße und Gudrunstraße ist eine Baulinie festgesetzt worden.

Die auf dem Flurstück 5626 vorhandene ehemalige Scheune, derzeit durch einen Kraftfahrzeugbetrieb genutzt, wird planungsrechtlich nicht gesichert. Im Hinblick auf die Baulückenschließung auf dem Flurstück 4187 wird eine Verbesserung von Belichtungs- und Wohnverhältnissen und damit die Entkernung des Blockinnenbereiches angestrebt. Außerdem ist eine stark frequentierte Kfz-Zufahrt auf Dauer mit der Verkehrsberuhigung in der Wedeler Landstraße nicht vereinbar.

Auf dem Flurstück 5535 im Bereich Wedeler Landstraße 48 / Am Rissener Bahnhof 23 – 25 ist nach der 2. öffentlichen Auslegung eine differenzierte ein- bis dreigeschossige Baukörperausweisung erfolgt. Ein Gutachten vom Oktober 2000 zum Gebäudezustand des eingeschossigen Saalbaus Am Rissener Bahnhof 23 hat ergeben, dass erhebliche bauliche Schäden an der Bausubstanz eine Instandsetzung in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen nicht zulassen. Deshalb wird mit einem eingeschossigen Verbindungsglied eine dreigeschossige Baukörperausweisung mit einer Obergrenze für die Firsthöhe von 31,3 m über Normalnull ausgewiesen. Die Bebauungstiefe von 12 m bzw. 15 m ermöglicht eine flexible Grundrissgestaltung. Die dreigeschossige Ausweisung soll sich hinsichtlich Gebäudehöhe und Gestaltung an dem erhaltenswerten zweigeschossigen Eckbau orientieren (siehe Ziffern 4.4 und 4.5). Dieser Eckbau weist Sockel-, Geschoss- und Dachhöhen auf, die einem dreigeschossigen Neubau entsprechen.

Auf dem Flurstück 736 sind nach der 2. öffentlichen Auslegung die Baugrenzen im Bereich Wedeler Landstraße 27-29 im rückwärtigen Grundstücksbereich um 10 m erweitert worden. Mit der Ausweisung wird mehr Spielraum für eine Erweiterung nach Süden gegeben. Die Grundflächenzahl von 0,5 und die Geschossflächenzahl von 1,0 bleiben entsprechend des Umfeldes unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen dienen dem Ziel, sowohl die Funktionsfähigkeit des Zentrums weiterhin zu erhalten und zu fördern, als auch das Gebiet vor nachhaltigen Veränderungen zu bewahren, die den städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen. Es ist deshalb notwendig, dass im Kerngebiet solche Betriebe ausgeschlossen werden, die zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung führen können. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne

Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Es ist zu befürchten, dass durch die Zulassung von Spielhallen, Sex-(Video-), Kinos, Peepshows oder ähnliche Lifedarstellungen auf den Kerngebietsflächen ein Attraktivitätsverlust eintreten wird, der nachteilige Strukturveränderungen dieses Gebiets nach sich zieht. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Einzelhandelsgeschäfte aus dem Ortszentrum ist auch dadurch gegeben, dass z.B. Betreiber von Spielhallen in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.

Im Kerngebiet werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Ziel der Kerngebietsausweisung ist es, die Zentrumsfunktion des Ortskerns zu sichern und seine Attraktivität zu steigern. Darüber hinaus soll der Identität des gewachsenen Ortsbildes, das durch Planungen aus den 70er Jahren in Teilbereichen gelitten hat, durch behutsame dem Bestand entsprechende Entwicklungen Rechnung getragen werden. Diesen Zielsetzungen würde die Ansiedlung von Tankstellen sowohl auf Grund ihrer Nutzungsart als auch ihres Erscheinungsbildes widersprechen. Ebenfalls würde ein Tankstellenbetrieb der Verkehrsberuhigung des Ortskerns widersprechen. Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Damit wird sowohl dem Bestand als auch der Nachfrage in diesem zentralen Bereich von Rissen entsprochen. Die publikumsintensiven Einrichtungen (Läden und Dienstleistungsbetriebe) sollen im Erdgeschoss konzentriert bleiben, während direkt darüber ohne die direkte Einsichtmöglichkeit von Straße oder Gehweg Wohnen stattfinden kann. Dies soll auf Dauer zur Belebung des Zentrums beitragen.

Im Kerngebiet werden durch Grundflächenzahlen von 0,5 - 0,8 die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Diese Festsetzungen gehen auf den Bestand ein und ermöglichen geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Grundflächenzahlen dokumentieren somit auch die weitgehend abgeschlossene Entwicklung vom Dorf zum Ortszentrum. Im Bereich der fünf- bis siebengeschossigen Ausweisung im Bereich Am Rissener Bahnhof 11-19 und im Bereich der vier- bis siebengeschossigen Ausweisung im Grete-Neveermann-Weg 2-26 wird bei einer GRZ von 0,6 - 0,8 die Obergrenze der baulichen Nutzung bei der GFZ überschritten. Mit diesen Überschreitungen wird der Bestand abgesichert, der eine Verdichtung an Schnellbahnhaltstellen vorsah und auch heute noch städtebauliches Ziel ist. Der vier- bis siebengeschossigen Bebauung stehen nach Süden gelegene Freiflächen gegenüber, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Auch ist sichergestellt, dass nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind insbesondere durch die gute Verkehrsanbindung befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

Durch eine eingeschossige Ausweisung auf den Flurstücken 4968, 4969 und 5174 der Gemarkung Rissen Am Rissener Bahnhof, werden der vorhandene Bahnhofskiosk, die öffentlichen Toiletten und das Pumpwerk in das Kerngebiet mit einbezogen. Im Bereich Am Rissener Bahnhof 1, 15, Grete-Neveermann-Weg 2, 16 und 20 sind vorhandene Durchfahrten mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt. Diese Durchfahrten sind notwendig für die Erreichbarkeit der Innenhöfe durch die Feuerwehr.

Auf dem Flurstück 730, an der Wedeler Landstraße 11 - 15, ist eine Bebauungstiefe von 14 m festgesetzt, um eine flexible Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Auf dem Flurstück 5564 ist eine 10 m breite Baukörperausweisung erfolgt, um eine mögliche Giebelgestaltung an einem breiteren Kopfbau hervorzuheben. Die straßenparallele Ausweisung soll für das Ortszentrum eine Eingangstorsituation darstellen. Auf Grund der straßenparallelen Ausweisung ist auf die Ausweisung des eingeschossigen Bestandes in der Wedeler Landstraße 13 verzichtet worden.

Auf dem Flurstück 750, an der Wedeler Landstraße 49, ist eine Bebauungstiefe von 14 m festgesetzt, um unter Berücksichtigung des Bestands eine einheitliche Straßenfront zu ermöglichen.

### 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

An der Rissener Dorfstraße wird entsprechend den bestehenden Einrichtungen wie Amt für Soziale Dienste, Sozialstation und Altentagesstätte eines Wohlfahrtsverbandes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziales Zentrum“ ausgewiesen.

Ebenso wird die bestehende Nutzung einer Polizeiaußenstelle durch die Zweckbestimmung „Polizei“ festgesetzt. Durch eine zweigeschossige Flächenausweisung soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei neuen Bedarfen Erweiterungen vorzunehmen.

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 soll sich die Bebauung an den östlich anschließenden Bauvorhaben orientieren. Die Flächenausweisung soll eine flexible Gestaltung des zukünftigen Gemeinbedarfs ermöglichen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird auf dem Flurstück 5388 und 5389 der Gemarkung Rissen die vorhandene Erweiterung der Freiflächen für das Kindertagesheim ausgewiesen. Es handelt sich um einen Teil der ehemaligen Straßentrasse Klövensteenweg, die aufgehoben und entwidmet wurde.

### 4.4 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereiche bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die 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 (vgl. § 2 Nummer 1).

Mit der Festlegung von Erhaltungsbereichen werden städtebauliche Strukturen festgelegt, die entscheidend das Ortsbild prägen. Die Einzelnen Gebäude bzw. – ensembles, sind aussagefähige Zeugen bäuerlicher, gründerzeitlicher und neuerer Bautraditionen:

- Die Eckbebauung Wedeler Landstraße 48 / Am Rissener Bahnhof 23 – 25 ist auf Grund eines Baugesuchs von 1911 als Hotel mit Tanzsaal errichtet worden. Der damalige „Rissener Hof“ ist somit noch in den Zeiten des Heidedorfes Rissen, aber schon mit einem Eisenbahnanschluss errichtet worden. Der „Rissener Hof“ war mit einem Tanzsalon, Bühne und einem Restaurationsbetrieb mit Pferdeunterstellmöglichkeit an der Wedeler Landstraße ausgestattet. Die Torbögen für die Kutschen Ein- und Ausfahrt sind trotz Ladeneinbau im eingeschossigen Bauteil noch zu erkennen.

Der Backsteinbau weist auch heute noch eindeutig, trotz seiner Umnutzung und Ladeneinbauten, auf die Architektur des Heimatstils hin. Zu den Stilmerkmalen gehört der rote Backstein, das hohe Mansarddach mit Eindeckung aus S-Pfannen, Sprossenfenster, Loggiabalkongeländer mit weißlackiertem Stabholz und das repräsentative Eingangsportal. Die bauliche Anlage Wedeler Landstraße 48 / Am Rissener Bahnhof 23 – 25 ist von städtebaulicher und architektonischer Bedeutung, weil sie als einziges Bauwerk den

Heimatstil im heutigen Ortskern dokumentiert. Die Bebauung mit der Ecklösung ist maßstabbildend für die zwei - bis dreigeschossige straßenparallele Bebauung an der Wedeler Landstraße. Die Bebauung ist somit auch ortsbildprägend. Der eingeschossige ehemalige Saalbau steht seit längerer Zeit leer und befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. An seiner Stelle wäre auch ein Neubau denkbar, der sich hinsichtlich seiner Gestaltung und Höhenentwicklung an dem Eckgebäude orientieren soll. Aus diesem Grund wurde hier keine bestandssichernde Festsetzung getroffen, sondern die Möglichkeit für eine dreigeschossige Neubebauung gegeben. Trotzdem wird für das gesamte Grundstück ein Erhaltungsbereich festgesetzt, um im Baugenehmigungsverfahren Einflussmöglichkeiten hinsichtlich der Gestaltung zu sichern.

- Das ehemalige Postamtsgebäude Am Rissener Bahnhof 3 mit seiner offenen Bebauung im Villenstil und einem tiefen Vorgarten zeigt eine städtebauliche Situation, wie sie für die Vorortentwicklung von Rissen als charakteristisch angesehen werden kann. Die Eigenart des um die Wende von den 20er zu den 30er Jahren errichteten Gebäudes wird durch die Gestaltung mit dunkelroten und bläulichen Klinkern, Sprossenfenstern und dem allseits abgewalmten Dach bestimmt. Wenn sich das Umfeld auch entscheidend geändert hat, so ist das Bauwerk allein doch eines der wenigen baulichen Dokumente aus den 20er Jahren im Ortskern von Rissen.
- Das Gebäude Wedeler Landstraße 40 gehört zu den letzten der fast ausschließlich reetgedeckten Häuser des ehemaligen Heidedorfes Rissen. Die Straßengiebelseite ist allerdings durch einen Dachüberstand negativ verändert worden.
- Von baugeschichtlicher Bedeutung ist das ehemalige „Heidehaus“ Wedeler Landstraße 31, welches als Identifikations- und Mittelpunkt galt und als Dorfkrug auf eine über 100-jährige Geschichte zurückgreifen konnte. Trotz vieler Um- und Anbauten ist an den 1 - 2-geschossigen Baukörpern, an der Ecke Ladigestwiete/Wedeler Landstraße, die Grundsubstanz eines Ziegelbauwerks mit gleichmäßiger Lochfassade erkennbar. Im südlichen Teil des Flurstücks 5047 sind die Nebenanlagen nicht erhaltungswürdig.
- Maßstabgerecht fügt sich der Gründerzeitbau Wedeler Landstraße 33 zwischen den eingeschossigen Anbauten des Reetdachhauses Nr. 35/37 und des ehemaligen „Heidehauses“ ein.
- Auf den bäuerlichen Ursprung weist auch noch das reetgedeckte Gebäude Wedeler Landstraße 35-37 mit dem Anbau hin. Markant ist der hohe Giebel zur Wedeler Landstraße hin.
- Für die gründerzeitliche Bauentwicklung stehen die beiden Putzbauten Wedeler Landstraße 21 und 23. Das giebelständige Haus Nr. 21 war baugeschichtlich Teil eines gründerzeitlichen Bauensembles, das mit seiner offenen, giebelständigen Bauweise den Straßenraum bildete. Die Giebelständigkeit wurde bei den Neubauten auf der nördlichen Straßenseite übernommen. Das ca. 1911 errichtete Hauptgebäude Wedeler Landstraße 23 ist zwar durch den eingeschossigen Vorbau verändert worden, aber die Architektur mit hohem Walmdach, symmetrisch angeordneten Zwerggiebeln und entsprechender Fensteranordnung ist noch immer ortsbildprägend.

#### 4.5 Gestalterische Anforderungen



In den mit „(2)“ bezeichneten Gebieten sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 60 Grad zulässig. (vgl. § 2 Nummer 14). Um größere städtebauliche Einheiten mit geneigten Dächern zu erreichen, sind südlich der Wedeler Landstraße Bereiche zusammengefasst worden. Diese Festsetzung dient dazu, den dörflichen Charakter der ursprünglich auch durch geneigte Dächer geprägt wurde, in Zukunft zu erhalten. Betroffen sind die Bereiche, die bis heute Gebäude mit geneigten Dächern aufweisen, sei es in der Form von Altbauten (noch vorh. Reetdach Wedeler Landstraße 37) oder von Neubauten (z.B. Rissener Dorfstraße 18-22).

Für die mit „(1)“ bezeichneten Baukörper ist nur ein Flachdach zulässig; ein Staffelgeschoss ist unzulässig. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13). Bei dem Flurstück 5532 der Gemarkung Rissen, zwischen Grete-Neermann-Weg und der Wedeler Landstraße, handelt es sich um einen vorhandenen eingeschossigen Verbindungsbau im Blockinnenbereich. Eine Aufstockung mit einem Staffelgeschoss würde den bisher zurückhaltenden Baukörper stärker hervorheben und somit den Blockinnenbereich negativ prägen. Eine extensive Dachbegrünung ist festgesetzt, um die Dachaufsicht aus den höhergelegenen Geschossen attraktiver zu gestalten und Aufheizeffekte im Blockinnenbereich zu mildern.

Im Bereich des Flurstücks 5532 der Gemarkung Rissen sind o.g. Festsetzungen getroffen worden, um die in den 90er Jahren erfolgte Aufstockung des ehemals eingeschossigen Parkdecks nach Süden und Norden mit einer begrüneten Aufsicht zu gestalten. Es handelt sich weitgehend um eine Bestandsausweisung.

Für den mit „(3)“ bezeichneten dreigeschossigen Baukörper ist nur ein Krüppelwalmdach zulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung bezieht sich auf den durch eine sonstige Abgrenzung versehenen vorderen Gebäudeteil zur Straße. Diese Gestaltungsfestsetzung soll sich an dem erhaltenswürdigen Eckgebäude mit Krüppelwalmdach (Wedeler Landstraße 48 / Am Rissener Bahnhof 25) orientieren. Mit der festgesetzten Firsthöhe von 31,3 m über Normalnull wird ebenfalls die Firsthöhe des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes aufgenommen (First parallel zur Straße Am Rissener Bahnhof).

#### 4.6 Straßenverkehrsflächen

Nach der Fertigstellung der vierspurigen Ortsumgehung Rissen (B 431) im Jahre 1985 wurde die Möglichkeit eröffnet, dem vom Durchgangsverkehr befreiten Ortskern Rissen verkehrsberuhigt zu gestalten.

Die Verkehrsführung erfolgt nun im Einrichtungsverkehr von Ost nach West durch den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich Wedeler Landstraße, Gudrunstraße, dann durch die Straße Am Rissener Bahnhof zurück in den Westabschnitt Wedeler Landstraße. Von West nach Ost wird der Verkehr durch die Wedeler Landstraße, Ladigestwiete, Rissener Dorfstraße und Ole Kohdrift geleitet. Zwischen Ladigestwiete und Gudrunstraße entstand somit ein kurzer Fußgängerbereich.

Die benötigten Flächen auf Privatgrund für eine einheitliche Gestaltung sind nach § 25 Hamburgisches Wegegesetz in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251,254), hergerichtet. Die Wedeler Landstraße soll eine Mindestbreite von 10 m erhalten, die für die Abwicklung des Auto- und Fußgängerverkehrs erforderlich ist.

Dafür werden zur Sicherung des Fußweges ca. 50 m<sup>2</sup> des Flurstücks 736 der Gemarkung Rissen und jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> der Flurstücke 4570 und 5564 der Gemarkung Rissen benötigt. In der Rissener Dorfstraße ist ein 2 m breiter Streifen von ca. 160 m<sup>2</sup> als Pflanzstreifen erforderlich. Es handelt sich bei dem Flurstück 5488 um ein Grundstück der Freien und Hansestadt Hamburg. In der Straße Ole Kohdrift sind im Bereich der Flurstücke 3271, 3333 und 3334 der Gemarkung Rissen insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup> für eine Fußwegverbreiterung erforderlich. Im Westteil der Straße Am Rissener Bahnhof sind beim Flurstück 700 der Gemarkung Rissen noch

geringfügige Erweiterungen der Straßenverkehrsfläche erforderlich. Es handelt um ca. 25 m<sup>2</sup> für die Anlage von Längsstellplätzen und eine Eckabschrägung für den Radius des Schienenersatzverkehrs (Bus).

Die Ladigestwiete wird in einer einheitlichen Breite von 7 m ausgewiesen. Damit werden gegenüber dem Bestand geringfügige Verbreiterungsmöglichkeiten ausgewiesen, die eine ausreichende Verkehrsfläche nach dem Mischungsprinzip erlaubt. Für die Verbreiterung werden insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> von den Flurstücken 742, 743, 4087, 5030, 5032 und 5047 der Gemarkung Rissen benötigt.

Auf eine separate Fußwegeverbindung zwischen Wedeler Landstraße und Rissener Dorfstraße (in Höhe Gudrunstraße und Wittenbergener Weg) wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs, auf Grund von Einwendungen verzichtet. Die ca. 30 m westlich befindliche Ladigestwiete, mit einer gegenüber dem Bestand verbreiterten Straßenverkehrsfläche, soll die Funktion einer fußläufigen Verbindung zum Zentrum und zur S-Bahn wahrnehmen.

Ansonsten wurde die vorhandene Straßenverkehrsfläche dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Im Kreuzungspunkt Wedeler Landstraße / Am Rissener Bahnhof ist die vorhandene Straßenhöhe bezogen auf Normalnull festgesetzt worden. Diese Straßenhöhe von 15,7 m über Normalnull ist als Orientierung für die Firsthöhe auf dem Flurstück 5535 festgesetzt worden.

#### **4.7 Stellplätze und Tiefgarage**

Notwendige private Stellplätze sollen nach Möglichkeit in Tiefgaragen nachgewiesen werden, um insbesondere Freiflächen im Blockinnenbereich durch Erdüberdeckungen und Bepflanzungen attraktiv zu gestalten. Tiefgaragen sind zum überwiegenden Teil unter den Gebäuden zu errichten (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Festsetzung soll die Versiegelung der Grundstücke in Grenzen gehalten werden. Die übermäßige Versiegelung des gewachsenen Bodens führt u.a. dazu, dass Niederschlagswasser nur im verminderten Maße zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Zum überwiegenden Teil unter Gebäuden zu errichtende Tiefgaragen führen zu einer Minimierung der Versiegelung. Dies ermöglicht auch die Anpflanzung von größeren tiefwurzelnden Bäumen auf dem Grundstück.

Die vorhandenen Dachstellplätze auf dem Flurstück 5532 der Gemarkung Rissen werden entsprechend dem Bestand ausgewiesen; sie dienen u.a. als Stellplatznachweis für die erdgeschossigen Ladennutzungen.

Für oberirdische Stellplätze sind gesonderte Begrünungsmaßnahmen nach § 2 Nummer 8 und 9 vorgesehen (siehe auch 4.11 der Begründung).

#### **4.8 Geh -und Leitungsrechte**

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 17).

Das 3 m breite Gehrecht auf den Flurstücken 5387 und 5069 der Gemarkung Rissen soll einen öffentlichen Durchgang als Ersatz für den aufgehobenen Klövensteenweg sichern. Die Wegeverbindung im Bereich des Gehrechts ist hergerichtet und führt unmittelbar an der Ladennutzung im Erdgeschoss vorbei.

Das 3 m breite Gehrecht über das Flurstück 5523 der Gemarkung Rissen ermöglicht eine Verbindung zwischen den öffentlichen Stellplätzen am Grete-Neveermann-Weg und der Hauptgeschäftsstraße Wedeler Landstraße. Der vorhandene 5 m breite Durchgang wird ebenfalls mit einem Gehrecht gesichert. Das Gehrecht über die Flurstücke 747, 5422 und 5424 der Gemarkung Rissen markiert die ehemalige Straße Holthof. Die Wegeverbindung ist

notwendig, um auf direktem Wege von den öffentlichen Stellplätzen in der Rissener Dorfstraße zum Einkaufsbereich in der Wedeler Landstraße zu gelangen.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig (vgl. §2 Nummer 18). Nördlich der Wedeler Landstraße sind auf den Flurstücken 5069 und 5388 der Gemarkung Rissen, im Bereich der ehemaligen Straße Ole Kohdrift Regen- und Schmutzwassersiele vorhanden, die durch das 6 m breite Leitungsrecht gesichert werden sollen.

#### 4.9 Parkanlage

Auf dem Flurstück 4906 an der Gudrunstraße wird die vorhandene Parkanlage, die durch den alten Baumbestand und einen Gedenkstein geprägt ist, bestandsgemäß ausgewiesen.

Die Parkanlage trägt zur Durchgrünung des verdichteten Ortskerns bei.

#### 4.10 Baumschutz

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

Über die vorgenannten Regelungen hinaus sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, um Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und besonders zu schützen. Es handelt sich hierbei um Bäume, die insbesondere an der Wedeler Landstraße als „Dorfgrün“ gepflanzt wurden und heute zur Durchgrünung des Ortszentrums beitragen. Neben markanten, verstreuten Einzelbäumen sind folgende Ansammlungen von Einzelbäumen hervorzuheben:

- Im Bereich der Ladigestwiete besteht eine Ansammlung von alten Eichen und Buchen, die im Einzelnen und in ihrem Gesamtbild erhaltenswürdig ist.
- Auf dem Flurstück 3789 markieren die drei vorhandenen Eichen die ehemalige Straßenverbindung Holthof.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zur dauerhaften Erhaltung der Bäume erforderlich, da Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes von Bäumen in der Regel nach einiger Zeit zum Absterben der Bäume führen.

#### 4.11 Begrünungsmaßnahmen

In den Wohn- und Kerngebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. §2 Nummer 7). Auch und im Besonderen im bebauten Bereichen sind die Schaffung von Biotopinseln in Höfen und entlang der Verkehrsflächen wichtig für die Wiederbesiedlung mit Pflanzen und Tierarten. Im Bereich des Rissener Ortskerns sind laut Artenschutzprogramm Verbindungsbiotope (sog. Trittsteine) zwischen dem Bereich Brünschenwiesen und Rissen-Sülldorfer-Feldmark (außerhalb des

Plangebiets) herzustellen. Bäume erfüllen die Funktion für den Naturhaushalt und das Stadtklima, die in diesem Maße von anderen Vegetationen, z.B. Rasenflächen oder Staudenpflanzungen, nicht erbracht werden können. Sie verändern das Lokalklima, indem sie im Bereich des Kronenschattens eine deutlich geringere Maximaltemperatur bewirken. Darüber hinaus filtern sie Staub und die daran angelagerten Schadstoffpartikel aus der Luft.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung dient der optischen Belebung und Gliederung der Stellplatzanlagen. Die Begrünung soll die Stellplatzanlagen in die Umgebung einbinden und Stellplatzreihungen unterbrechen. Gleichzeitig kann diese Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Für die mit „I + St“ bezeichneten Dachstellplätze auf dem Flurstück 5532 der Gemarkung Rissen, ist nach jedem achten Stellplatz ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und eine Vegetationsfläche (Pflanztrög) von mindestens 7 m<sup>2</sup> Fläche je Baum und 80 cm starkem durchwurzelbaren Substrataufbau zu schaffen. Die Vegetationsfläche ist darüber hinaus zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9). Insbesondere in Bezug auf die sechsgeschossige Bebauung, ist eine Gliederung und Begrünung der großen Stellplatzfläche von Nöten, da auf diese Weise die Aufsicht aus den höhergelegenen Stockwerken optisch belebt wird. Zum Anderen sorgen die Begrünungsmaßnahmen für eine Verbesserung des Kleinklimas, weil eine zu große Betonoberfläche besonders im Sommer zu einer Aufheizung der Luft und damit zur Verstärkung unerwünschter stadtklimatischer Effekte führen würde. Die Größe und Tiefe der Pflanztröge ist erforderlich, um dauerhaft eine ausreichende Vitalität der kleinkronigen Bäume zu gewährleisten. In diesem Fall soll der Bestand an Begrünungsmaßnahmen gesichert werden.

Für die in den Nummern 6 bis 9 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die in den Nummern 6 bis 8 festgesetzten Baumpflanzungen ist im Kronenbereich dieser Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

Für die nach der Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume sind Stieleichen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11). Es sollen großkronige Eichen gepflanzt werden, da diese im Bereich der Rissener Dorfstraße, insbesondere auf der Westseite der Ladigestwiete, stadtbildprägend sind und auf die dörfliche Herkunft Rissens verweisen. Die Pflanzung von Stieleichen unterstützt auf diese Weise die mit der Festsetzung der Erhaltungsbereiche verfolgten, auf die Ortsgeschichte bezogenen Ziele im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Einzelnen ist auf dem Flurstück 3789 der Gemarkung Rissen eine ältere Eiche abgängig, für die bei einem an dieser Stelle zulässigen Neubauvorhaben 3 Ersatzbäume in die Reihe der noch vorhandenen Eichen an der ehemaligen Straße Holthof gepflanzt werden sollen. Auf dem Flurstück 4087 der Gemarkung Rissen ist die Anpflanzung eines Einzelbaumes für einen

daneben stehenden abgängigen Ahorn vorgesehen. Die Neuanpflanzung soll aus dem Zufahrtbereich einer Stellplatzanlage herausgerückt werden.

#### 4.12 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Bereich Sülldorfer Landstraße (B 431) und der Rissener Dorfstraße muss mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen jedoch keine Veränderung in den Führungen der Straßen zu. Ebenso müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen ausscheiden.

Die vorhandenen Lärmschutzwände im Geländeeinschnitt der B 431 und der S-Bahn verlieren bei den oberhalb stehenden Gebäuden, insbesondere ab dem 4. Obergeschoss ihre Wirkung. Dies liegt darin begründet, dass wegen ihrer Höhenlage diese Gebäudeteile aus dem Schallschatten herausragen. Es verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Entlang der Straßen Grete-Neve-Weg, Am Rissener Bahnhof, Rissener Dorfstraße und im Bereich Wedeler Landstraße 57-65 sind im allgemeinen Wohngebiet die

Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. §2 Nummer 16). Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen gelten die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl.Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl.Anz. S.2121).

#### 4.13 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III (weitere Zone) des Wasserschutzgebietes Boursberg. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebietes vorgenommen worden. Es ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verrégnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet bis auf einige Ausnahmen aufgrund des von locker bis mitteldicht gelagerten, gut wasserdurchlässigen Sanden geprägten Untergrundes weitgehend möglich. Nur in Bereichen, in denen ein Altlastverdacht besteht (siehe auch 4.14 der Begründung), muss dieser geprüft und ausgeräumt sein, bevor eine Versickerung vorgenommen werden darf. Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein Band von nur schwer wasserdurchlässigem Geschiebelehm und -mergel. In diesem Bereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auszuschließen. Grundstücksbezogene Aussagen können eventuell vom Geologischen Landesamt (GLA) getroffen werden. Sollten die Daten des GLA nicht ausreichen, muss die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch Baugrunduntersuchungen geklärt werden.

#### 4.14 Altlastverdächtige Flächen

Es gibt drei altlastverdächtige Flächen im Plangebiet.

-Im Bereich des Flurstücks 5523 der Gemarkung Rissen wurde während einer Baumaßnahme ein erheblicher Mineralöl-Kohlenwasserstoffschaden festgestellt und während der Baumaßnahme dekontaminiert. Die Restbelastung unterhalb der Tiefgarage im Innenhof südlich des Wohngebäudes Grete-Nevermann-Weg 8-10 wurde auf Grund einer Grundwasser-Überwachung vom Neubaubeginn bis 1996 als unbedenklich beurteilt.

-In der Wedeler Landstraße 29 auf dem Flurstück 736 der Gemarkung Rissen befindet sich eine chemische Reinigung. Vor einer Umnutzung / Neubebauung ist sicherzustellen, dass kein kontaminierter Boden überbaut wird. Des Weiteren sind Erdarbeiten auf dieser Fläche dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamtes Altona, Abteilung für Umweltschutz, Altlasten-/Flächensanierung anzuzeigen.

-In der Wedeler Landstraße 58 befindet sich auf dem Flurstück 4976 der Gemarkung Rissen eine Autoreparaturwerkstatt. Vor einer Umnutzung / Neubebauung ist sicherzustellen, dass kein kontaminierter Boden überbaut wird. Des Weiteren sind Erdarbeiten auf dieser Fläche dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamtes Altona anzuzeigen.

Eine Kennzeichnung der altlastverdächtigen Flächen in der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

#### **4.15 Bundesfernstraße**

Die Bundesfernstraße ist nach dem Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 19. April 1994 (BGBl. I S.855), zuletzt geändert am 27. April 2002 (BGBl. I S.1467, 1480), festgestellt worden.

#### **5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Der bestehende Ortskern Rissens soll durch den Bebauungsplan behutsam entwickelt werden. Der Bebauungsplan löst kein zusätzliches Ausgleichserfordernis aus, da die auf der Grundlage der Bebauungspläne Rissen 3 und Rissen 25 bisher zulässigen Eingriffe durch die Änderung der Planung reduziert wurden bzw. bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts erfolgt oder zulässig waren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume oder Mindestanforderungen für die Begrünung von Grundstücken, Flachdächern und Stellplatzanlagen festgeschrieben, die insgesamt zu einer Erhaltung und Entwicklung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Teile von Natur und Landschaft führen. Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen.

#### **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

#### **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Es handelt sich insbesondere um:

- Bebauungsplan Rissen 3 vom 13. Juli 1971 (HmbGVBl. S. 159), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 491, 495, 503).

- Bebauungsplan Rissen 25 vom 14. Dezember 1971  
(HmbGVBl. S. 228)

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 99 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 26080 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 450 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen etwa 805 m<sup>2</sup> und für Gemeinbedarf etwa 1900 m<sup>2</sup> benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans müssen neu für öffentliche Zwecke benötigte Straßenverkehrsflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Kosten entstehen hauptsächlich durch die Herrichtung von Gehwegflächen.