

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Archiv
Nr. 24456

Begründung

Zum

Bebauungsplan Rissen 42

vom 24.04.2004

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2242, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A3 / 89 vom 31. März 1989 [Amtl. Anz. S. 725] eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Mai 1996 durch schriftliche Unterrichtung aller Grundeigentümer. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (Amtl. Anz. S. 3210) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnten daher unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll am Wülpensand die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung auf den langen Grundstücken gesichert werden, womit gleichsam dem Mangel an Einfamilienhausgrundstücken begegnet wird. Die weitgehend verbrauchten Baulandreserven innerhalb der Stadt und der Erhalt ökologisch wertvoller Freiflächen erfordern das nachträgliche Verdichten besiedelter Gebiete. Die verbesserte Nutzung vorhandener Infrastruktur unter Verzicht neuer Verkehrsflächen sind Vorteile dieser Planung.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 2. Oktober 1997 [HmbGVBl. Seite 485] stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. Seite 363)

ist das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen", im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der Biotopentwicklungsraum "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen "(11a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Rissen 8 vom 17. Februar 1970 (HmbGVBl. S. 86) weist für das Plangebiet reines Wohngebiet und im Südosten Sondergebiet / Ladengebiete aus.

3.2 Bestand

3.2.1 Bebauung

Das Plangebiet ist am Wülpensand mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut. Im Süden, an der Straße Wolferskamp sind vorwiegend zweigeschossige Reihenhäuser, an der Straßenecke Wolferskamp / Flerrentwiete ein zweigeschossiges Gebäude, mit Ladennutzungen (chem.Reinigung, Restaurant) im Erdgeschoß vorhanden. Hieran schließen sich im Nordosten zweigeschossige Doppelhäuser, an der Flerrentwiete an.

Bis auf das Eckgebäude Wolferskamp/Flerrentwiete herrscht im überplanten Bereich keine Wohngebietsnutzung vor, wobei die starke Durchgrünung den äußerlichen Eindruck eines Wohnquartiers verstärkt.

3.2.2 Geologische Gegebenheiten und Landschaftsbild

Im Plangebiet sind nach der geologischen Grundkarte, Baugrundübersicht von 1983, nicht frostempfindliche gut wasserdurchlässige, mitteldicht bis dicht gelagerte Schmelzwassersande und ebensolche Fein- und Mittelsande anzutreffen.

Charakteristisch für das Gebiet ist ein, im Verhältnis zur bebauten Fläche, relativ hoher und stark durchgrünter Freiflächenanteil. Insbesondere entlang der Straße Wülpensand überwiegen große, schmal geschnittenen Grundstücksparzellen mit Vorgärten und weitläufigen Gartenflächen im hinteren Bereich.

Die Gärten im gesamten Plangebiet sind überwiegend intensiv genutzte Haus- und Ziergärten, mit Rasenflächen und Ziergehölzen gestaltet. Es finden sich auch extensiver genutzte Bereiche mit freiwachsenden einheimischen Gehölzgruppen. In vielen Gärten stehen Obstgehölze. Zusammenhängende Gehölzstrukturen haben sich meist entlang der Parzellengrenzen entwickelt.

Die Bestände werden aus einer Mischung von Laub- und Nadelgehölzen gebildet, wobei der Nadelgehölzanteil jedoch dominiert.

Prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind die herausragenden Großbäume, insbesondere entlang der Straße Wolferskamp und im Bereich Flerrentwiete Nr. 62 sowie eine freiwachsende naturnahe Haselstrauchhecke an der Ecke Wülpensand / Flerrentwiete im Nordosten des Gebietes. Besonders landschaftstypisch ist neben der genannten Haselstrauchhecke der hohe Anteil an Birken im Gebiet.

Aufgrund des relativ großen Anteils an Freiflächen und der großflächig zusammenhängenden Biotopstrukturen haben die Gärten insgesamt einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz im städtischen Bereich und bieten zahlreichen angepaßten Pflanzen- und Tierarten potentiellen Lebensraum.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene freie Landschaft an.

Das Plangebiet gehört lt. Kartenmaterial »Landschaftsprogramm Hamburg / Bodenversiegelung« (Karte 1: 50 000 / Stand 1988) zu einem Flächenbereich, der einen Versiegelungsgrad zwischen 20 und 40 vom Hundert bei großem Vegetationsanteil zwischen der Bebauung aufweist.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Neben der Bestandsausweisung an den Blockrändern soll der Bebauungsplan in erster Linie dazu dienen im Blockinneren, auf den langen, in die Tiefe gerichteten Grundstücken an der Straße

Wülpensand neue Bebauung zu ermöglichen. Knappe Baulandreserven werden mit dieser Verdichtung erschlossen. Das freistehende Einfamilienwohnhaus in den Vororten ist auch wohnungspolitisch zu fördern, es entspricht den Wünschen von Bevölkerungskreisen, die, vor allem wegen kleiner Kinder, ein Haus mit Garten suchen.

Es handelt sich bei dem vorhandenen Quartier zwischen Wülpensand und Wolferskamp um eine reine Wohnlage mit starker Durchgrünung und teilweise großzügigen Vorgärten, die das städtebauliche Erscheinungsbild prägen. Nur an der Fierrentwiete zeigt sich ein anderes Erscheinungsbild, da hier auch Läden angesiedelt sind.

Es wird daher dem Gebietscharakter entsprechend im Blockinnenbereich reines Wohngebiet, mit einer Bautiefe von 12 m – 13 m, eingeschossig mit einer Wohnung je Wohngebäude in offener Bauweise, mit der Grundfläche von 120 m² und der Geschoßflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen den Erhalt wertvoller Bäume.

Die Beschränkung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude dient sowohl dem Erhalt des charakteristischen Einfamilienhausgebiets als auch der Sicherung von behutsamer Verdichtung. So wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze eingeschränkt und der Ziel- und Quellverkehr reduziert.

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen, die der vorherrschenden Gebäudeform entsprechen und die Durchgrünung im Bereich der Grenzabstände berücksichtigen.

Nach § 2 Nummer 8 darf auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets die festgesetzte Grundfläche der baulichen Anlagen von 120 m² für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 4. 1993 (BGVGBl. I S. 466, 479), ohne Anrechnung der Zufahrten, bis zu einer Grundfläche von 160 m² überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung wird die nach § 19 Absatz 4 der BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50 vom Hundert eingeschränkt, um den Verdichtungsgrad zugunsten von Freiflächen und Durchgrünung in ein vertretbares Verhältnis zu setzen.

Nach § 2 Nummer 9 wird für die eingeschossige Bebauung die Dachneigung auf 40 Grad bis 45 Grad, die Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt; Abwalmungen werden ausgeschlossen.

Im Plan wird ferner für die neuen Bauflächen im Blockinnenbereich die Firstrichtung in Ost- / Westrichtung festgelegt.

Mit diesen Regelungen wird ein gestalterischer Orientierungsrahmen vorgegeben, der eine architektonische / städtebauliche Einheitlichkeit sicher stellen soll. Mit der Beschränkung der Traufhöhe, der einheitlichen Firstrichtung in Ost-/Westrichtung können die neuen Gebäude in die vorhandene Bebauung eingefügt werden. Die einheitliche Firstrichtung für die Neubebauung in Ost- / Westrichtung, reduziert die Verschattung im Vergleich zu giebelständigen Häusern, besonders in den Wintermonaten, wenn bei tief stehender Sonne die Schatten deutlich länger ausfallen. Somit kann

eine ausreichende Besonnung der verbleibenden Freiflächen zwischen den neuen und alten Häusern gewährleistet werden.

Die Traufhöhe von 3,5 m über Gelände schränkt die Höhe der Gebäude ein, so daß überhohe Drempelausbildungen und hohe Sockel vermieden werden. Damit werden Sichtbehinderungen reduziert und ebenso Verschattungen auf eigenem und angrenzendem Grundstück minimiert.

Die angestrebte bauliche Verdichtung wird im Hinblick auf den Schutz der unversiegelten Flächen und auf die Unterbringungsmöglichkeiten von Nebenanlagen für planerisch vertretbar gehalten. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,3 mit den Beschränkungen der baulichen Nutzungen nach § 19 BauNVO bleibt unter den nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen. Eine höhere Ausnutzung würde zu einer nicht mehr vertretbaren Verdichtung führen, die mit einer deutlichen Verringerung der Vegetationsflächen einherginge, was sich letztlich nachteilig auf die Wohnqualität des Quartiers auswirken würde und von daher nicht Sinn des Plangebers sei kann.

Für die hintere Bebauung sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Es bleibt den Grundeigentümern überlassen die Grundstücke ungeteilt zu belassen oder sogenannte Pfeifenstielgrundstücke zu bilden. Mit Pfeifenstielgrundstücken können bis zu vier Grundstücke mit einer gemeinsamen Zufahrt erschlossen werden.

Nach § 2 Nummer 7 sollen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Gehwegüberfahrten angelegt werden, um getrennte Zufahrten für vordere- und rückwärtige Bebauung möglichst zu vermeiden. Dies reduziert die Anzahl der Gehwegüberfahrten, beläßt die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum und vermindert die versiegelte Fläche.

Die vorhandene Randbebauung an der nach Süden abknickenden Straße Wülpensand wird im Westen mit 15 m und im Norden mit 18 m Bautiefe als reines Wohngebiet, eingeschossig in offener Bauweise und einer höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 gesichert. Die Ausweisung ist rein bestandsorientiert und läßt nur vereinzelt zur Rückseite Anbauten zu.

Die Altbebauung entlang der Strasse Fierrentwiete ist im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,5 berücksichtigt. Die GRZ von 0,4 weicht hier von der vorherrschende Dichte ab, da die Grundstücke kleiner geschnitten sind. Die Festsetzung erfolgt bestandsgemäß.

Die vorhandenen Doppelhäuser auf den Flurstücken 1715, 1716, und 1717 der Gemarkung Rissen (Fierrentwiete 56, 58 und 60), werden der tatsächlichen Nutzung entsprechend als reines Wohngebiet

zweigeschossig, in offener Bauweise, höchstzulässiger Zahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit in ihren Baugrenzen gesichert.

In Ergänzung der vorhandenen Bebauung wird auf dem sehr langen, über 70 m tiefen Grundstück, Flurstück 2625 eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit mit einem Baufeld von 14 x 10 m eingeräumt. Das Grundstück hat eine zusätzliche Belegenheit an der Strasse Wülpensand, so dass eine Reihung von drei Baukörpern in der Tiefe vertretbar ist. Die Ausweisung wurde nachträglich aufgrund der Auslegung vorgenommen.

Für die bestehenden Reihenhäuser im Süden des Plangebiets an der Straße Wolferskamp wird eine maximal zweigeschossige reine Wohnbebauung ausgewiesen. An der Westseite aller Reihen sind eine eingeschossige Erweiterung um 2,5 m und bei zwei Zeilen an der Nordseite Hausverlängerungen möglich. Die Wohnverhältnissen in den Reihenhäusern sind äußerst beengt und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen, so dass eine Erweiterung eingeräumt werden mußte. Die Ausweisungen der Firstrichtungen sowie der Garagenanlagen nehmen den Bestand auf.

Parallel zu den bestehenden Reihenhausezeilen wird auf dem westlichen Teil des Flurstücks 5473 ein Doppelhaus, 11 m Gebäudetiefe, zweigeschossig, GRZ 0,4, mit einer 2,5 m tiefen eingeschossigen Erweiterung im Westen ermöglicht. Die ausgewiesene Firstrichtung folgt der Richtung der vorhandenen Reihenhausebauung. Die vorhandenen Garagen, die zum Teil von der neuen Ausweisung überplant werden, sind bei Realisierung der neuen Ausweisung auf dem südwestlichen Teil des Flurstücks 5473, in der vorgesehenen Ausweisung zu ersetzen. Mit der Anordnung wird die Freifläche der vorhandenen und der neuen Bebauung zur Straße hin abgeschirmt.

Im Südwesten des Gebiets, auf dem Flurstück 5137 (Wolferskamp 52) und dem südlichen Teil des Flurstücks 5170 (Wolferskamp 48) ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, GRZ 0,3 ausgewiesen. Der Bebauungsplan folgt für das Grundstück Wolferskamp 48 dem Bestand, dagegen soll die Bebauung Wolferskamp 52 in ihrer Parallelausrichtung zur Straße den Straßenraum optisch schließen. Das Zurücksetzen des Baukörpers erfolgt zum Schutz der vorhandenen Baumgruppe am Straßenrand; das Baufeld läßt Erweiterungen gegenüber dem Bestand zu, bedingt allerdings dann einen völligen Neubau.

Der Abstand zur Nachbarbebauung, Flurstück 5170 ist nach der Auslegung vergrößert worden, indem auf den Baukörpervorsprung von ca 3 m auf der Ostseite verzichtet wurde.

Die Änderung erfolgte aufgrund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Zur Sicherung der Läden im Südosten des Plangebiets, an der Straßenecke Wolferskamp / Flerrentwiete, wird für den östlichen Teil des Flurstück 5473, allgemeines Wohngebiet in geschlossener, ein- und zweigeschossiger Bauweise bestandsgemäß festgesetzt. Hier sollen nach wie vor Läden insbesondere zur Versorgung mit Gütern des täglichen und wöchentlichen Bedarfs möglich sein, auch wenn die vorhandenen Ladenflächen zum Teil als Wohnflächen genutzt werden. Die Ausweisungen der GRZ von 0,3 wird bei der Bestandsausweisung des Baukörpers geringfügig unterschritten.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen Wülpensand, Wolferskamp und Flerrentwiete ausreichend erschlossen. Die Straße Wülpensand ist in ihrem nördlichen Teil als Wohnhof verkehrsberuhigt ausgebaut. Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind daher keine weiteren Verkehrsflächen erforderlich. Der früher geplante Ausbau des westlichen Abschnitts der Straße Wülpensand entfällt, die dafür vorgesehen Grundstücksteile wurden bereits rückübertragen.

Die vorhandene Wasserleitung im südlichen Abschnitt ist durch ein Leitungsrecht gesichert, vergleiche § 2 Nummer 10, wonach den Hamburger Wasserwerken GmbH das Recht eingeräumt wird, unterirdische Wasserleitungen zu verlegen und zu warten. Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Der östliche Abschnitt der Straße Wülpensand ist in einem schlechten baulichen Zustand und soll langfristig ebenfalls verkehrsberuhigt als Wohnhof mit einer Breite von 7 m ausgebaut werden.

4.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet befinden sich Bäume und Hecken, für die die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-I), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (GVBl. S. 167) gilt.

Die im Planbild als zu erhaltend festgesetzten Gehölze bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebotes, da sie an ihrem Standort im Plangebiet eine prägende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Die festgeschriebenen Ersatzpflanzungen dienen dazu, diese Pflanzenstandorte auf Dauer zu sichern. Die Nachpflanzungen sollen bei diesen Gehölzen möglichst an der selben Stelle erfolgen.

Prägend für das Orts und Landschaftsbild sind besonders die herausragenden Großbäume, insbesondere entlang der Straße Wolferskamp und im Bereich Fierrentwiete 62 sowie die naturnahe Haselstrauchhecke an der Ecke Wülpensand / Fierrentwiete im Nordosten des Gebiets, die den landschaftstypischsten Vegetationsbestand des Gebiets darstellt.

Nach § 2 Nummer 1 sind für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht z.T. eine sehr enge Verflechtung, so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb auch unmittelbar dem Artenschutz.

Nach § 2 Nummer 2 sind für zu erhaltende Bäume, Sträucher und Hecken bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, damit der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen liegt begründet im Erfordernis der Erhaltung der Vitalität des Baumbestandes. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes eines Baumes führen zu einer nachhaltigen Veränderung der Vitalität. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, daß Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleiben. Die festgeschriebenen Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des betroffenen Stadtquartiers bezüglich Menge, Charakter und Umfang auf Dauer zu sichern.

Nach § 2 Nummer 3 sind Außenwände von Nebengebäuden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Begrünung soll eine Einbindung der Nebengebäude in die bisher von Grün geprägten Gärten bewirken und somit die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst gering halten. Die Fassadenbegrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Fassaden stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere (z.B. Insekten und Vögel) in der Stadt dar. Diese Maßnahme mindert somit auch die durch die beabsichtigte Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

Nach § 2 Nummer 4 sind auf den privaten Grundstücken als Einfriedigungen nur Hecken zulässig; notwendige Unterbrechungen für Eingänge und Zufahrten sind zulässig. Die Neupflanzung von Hecken zur Einfriedigung von Grundstücken soll, trotz baulicher Verdichtung und zunehmendem Mangel an Platz für größere Pflanzen und Vegetationsstrukturen, eine Durchgrünung und eine

ökologische Aufwertung des Plangebietes gewährleisten. Da für die Heckenpflanzungen standortgerechte, einheimische Gehölze verwendet werden sollen, im Gegensatz zu den zuvor dominierenden fremdländischen Nadelgehölzen, werden somit der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, hier insbesondere den Kulturfolgern, entsprechende Lebensraumpotentiale (Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc.) eröffnet. Durch diese Festsetzung werden die neuen Gärten zumindest an ihren Grenzen so gestaltet, daß sie die ökologische Situation dieses Quartiers verbessern. Darüber hinaus wird durch diese naturnahe Bepflanzung das Ortsbild landschaftsgerecht gestaltet und ein besserer Übergang zur angrenzenden freien Landschaft mit eventuell als Biotopvernetzungsstrukturen wirkenden Hecken geschaffen.

Nach § 2 Nummer 5 sind Dächer von Garagen und Carports mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für verlorengegangene und bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung mit einer Sedum oder Gras-Kraut-Vegetation. Die bewachsene Bodenschicht dient einer wirksamen Speicherung von Regenwasser. Durch das Wasserrückhaltevermögen wird der Oberflächenwasserabfluß verzögert bzw. reduziert, zudem wird angepaßten Tierarten in der Boden- sowie Vegetationszone ein Lebensraum geschaffen. Die Begrünung soll vor allem auch zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in die zuvor von Grünsubstanz geprägten Gärten führen. Die Bepflanzung von Dächern trägt außerdem durch Reduzierung von Aufheizeffekten sowie durch temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbundene Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des Kleinklimas und der lufthygienischen Verhältnisse bei.

Nach § 2 Nummer 6 sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Verminderung der Bodenversiegelung soll über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluß und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Die Folgen sind hoher und schneller Abfluß in die Kanalisation, Hochwasserereignisse, Senkung des Grundwasserspiegels und Verschlechterung des Kleinklimas. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so

zu gestalten, daß die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser in den Untergrund sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

4.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 2 Nummer 11 ist das Niederschlagswasser vor Ort flächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Hiervon sind die direkt an der Straße gelegenen Reihenhäuser am Wolferskamp, die Wohngebäude an der Straße Wülpensand bis zur Hausnummer 23 Flurstück 1789 Gemarkung Rissen und die Gebäude an der Straße Flerrentwiete ausgenommen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Trennentwässerungsgebiet (Schmutz- und Regensiel). Die Straßen Wolferskamp und Flerrentwiete sind vollständig trennbesielt. Die Straße Wülpensand ist bis Hausnummer 23, (Flurstück 1789), vollständig und bis Hausnummer 31a (Flurstück 5263) lediglich für Schmutzwasser besielt. Eine Erstbesielung dieses Straßenabschnitts ist z.Z. nicht vorgesehen. Das zusätzlich aus den vorgesehenen rückwärtigen Bebauungen anfallende Schmutzwasser kann schädlos und sicher über entsprechende Grundleitungen der Stammgrundstücke abgeleitet werden. Hinsichtlich der Niederschlagsableitung sind, abgesehen von einigen Ausnahmen, die Grundstücke der Reihenhaussiedlung am Wolferskamp und die Grundstücke der Flerrentwiete an die dort vorhandenen Regensiele angeschlossen.

Die meisten Grundstücke im Wülpensand die gleichwohl auch eine Belegenheit an ein Regensiel haben, bringen überwiegend das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auch dort zur Versickerung. Eine Niederschlagsableitung über die Regensiele erfolgt demnach nur in wenigen Fällen. In Anbetracht der im Plangebiet vorhandenen gut wasserdurchlässigen Böden (s. Punkt 3.2) soll das Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen in den Bereichen, in denen ein Regensiel nicht zur Verfügung steht und aus der mit »(A)« bezeichneten Fläche, auf den jeweiligen Grundstücken, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, in Mulden zurückgehalten bzw. auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Die Vorschrift trägt darüber hinaus dazu bei, der Verschlechterung des Kleinklimas vorzubeugen; eine Bewässerung der Vegetationsfläche und Befeuchtung der Bodenzone haben ausgleichende und regulierende Funktionen.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Gegenüber dem bisherigen für das Plangebiet zuständigen Bebauungsplan Rissen 8 wird zusätzlich im Blockinneren ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich hauptsächlich aus der Bodenversiegelung heute unbebauter Bereiche mit baulichen Anlagen im Blockinnern.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat nachstehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zur Folge:

- Bodensubstanzverluste aufgrund von Bodenversiegelungen und dem
zufolge;
- Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-, Boden-, Wasser- Austauschvorgänge wie z.B. Versickerung und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen sowie
- Verlust von Standorten für Vegetation und Lebensräumen für Bodenorganismen;
- Reduzierung von Vegetationsflächen des Biotoptyps "Haus-/ Ziergärten" durch Überbauung;
- Verminderung von Grünvolumen (u.a. Obstgehölze) als Lebensraum für Tiere (insbesondere Insekten und Vögel) durch Rodung von Gehölzstrukturen;
- Verminderung des Biotopwerts der verbleibenden Flächen für den Artenschutz aufgrund der verringerten Biotopgrößen und Zersplitterung der zusammenhängenden Gartenflächen im Inneren des Plangebietes;
- verminderte Grundwasseerneubildungsrate und
- Regenwasserinfiltration in den Boden und damit Reduzierung pflanzenverfügbaren Bodenwassers;
- Überprägung des zusammenhängenden, i. d. R. von Bebauung freien Gartenensembles durch bauliche Verdichtung und somit Zersplitterung der heute noch großflächig zusammenhängenden Freifläche.

5.2 Maßnahmen zur Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen handelt es sich im wesentlichen um Minderungsmaßnahmen.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beschränkung der rückwärtigen Bebauung am Wülpensand durch Ausweisung von Baugrenzen und Reduzierung der Grundfläche der baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf maximal 160 m².
- Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung für schutzwürdigen Baumbestand mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.
- Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.
- Ersatzpflanzungen für durch Baumaßnahmen oder natürlichen Abgang entfallende Bäume, Stäucher und Hecken mit einheimischen, standortgerechten Arten.
- Einfriedigung von Grundstücken nur als Hecken.
- Dachbegrünung von Garagen und Carports.
- Begrünung von fensterlosen Fassaden, Außenwänden von Nebengebäuden und Stützen von Carports mit Schling- oder Kletterpflanzen.
- Anlage gemeinsamer Gehwegüberfahrten.

5.3 Eingriffsbilanzierung und naturschutzfachliche Beurteilung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Verdichtung geschaffen. Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet der Bebauungsplan vor allem auf den Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung am Wülpensand. Durch die geplante Verdichtung entsteht für die Naturhaushaltsfaktoren Boden, Pflanzen- / Tierwelt, Wasserhaushalt und Landschaftsbild ein Kompensationsbedarf, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Die Planung berücksichtigt die wesentlichen Möglichkeiten der Minderung der Beeinträchtigungen neben dem hier vorrangigen Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen. Mittels der vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere durch die Beschränkung der Grundfläche der baulichen Anlagen im Blockinnenbereich und die anschließende Eingrünung der Grundstücke mit Hecken, werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbild auf ein planerisch vertretbares Maß reduziert. Eine Änderung des Landschaftsprogrammes einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung müssen diese verbleibenden Beeinträchtigungen zugunsten der neuen städtebaulichen Entwicklung hingenommen werden.

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 insbesondere der Baustufenplan Rissen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (AA S. 61), und der Bebauungsplan Rissen 8 vom 17. Februar 1970 (GVBl. S. 86) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben:

Das B-Plangebiet ist 47 900 m² groß, davon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 6 600 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben:

Durch die Planungsmaßnahme entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Folgekosten. Der restliche Ausbau der Straße Wülpensand zum Wohnhof wird Kosten verursachen, die aber nicht im Zusammenhang mit der Planung stehen.