

Begründung
zum Bebauungsplan Rissen 43
vom 18. Dezember 2001

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138, 3179, 3186). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 1. Januar 1998, 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 wurde durch den Aufstellungsbeschuß A 3/95 vom 12. Mai 1995 (Amtl. Anz. S.1249) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 29. September 1999 und 22. August 2000 (Amtl. Anz. 1999 S. 2862, 2000 S. 2834) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der für Rissen geschichtlich bedeutsame Rest des ursprünglichen Dorfbildes am östlichen Ortseingang soll als Milieugebiet erhalten bleiben. Durch die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs und Verzicht auf ehemals geplante Straßenverkehrsflächen kann der dörflichen Charakter des Ortskerns von Rissen erhalten werden. Mit der Ausweisung wird die vorhandene Ortskernstruktur aus Wohnnutzung und gemischt gewerblicher und rein gewerblicher Nutzung dem tatsächlichen Bestand entsprechend gesichert. Die Baukörperausweisung setzt den Gebäudebestand fest und gestattet nur in geringem Maße bauliche Erweiterungen oder die Errichtung neuer Baukörper.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar.

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 Landschaftsprogramm überwiegend das Milieu „Verdichteter Stadt-raum“ dar. Im Südosten des Bebauungsplangebiets wird das Milieu „Garten-

bezogenes Wohnen“ und entlang der Alten Sülldorfer Landstraße die Milieu-übergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird überwiegend der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und auf einer kleinen Teilfläche im Südosten des Plangebiets der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Rissen 5 vom 17. Februar 1970 (HmbGVBl. S. 85) weist für das Plangebiet Gewerbegebiet aus. Ausgenommen sind das Flurstück 2938 der Gemarkung Rissen, das als Baugrundstück für Gemeinbedarf und das Flurstück 5120, das als Fläche für Versorgungseinrichtungen ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan Rissen 3 vom 13. Juli 1971 (HmbGVBl. S. 159), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) weist für das Eckgrundstück (Flurstück 4448) Gewerbegebiet, zweigeschossig, mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 aus:

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bauersberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17).

3.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des alten Rissener Ortskerns, der geprägt ist durch eine Gemengelage von Wohn- und gewerblicher Nutzung. Es sind folgende Betriebe vorhanden: Tankstelle mit Waschanlage (Flurstück 4448), Schlachtereier mit der zum Betrieb gehörigen Schlachtviehvorhaltung (Flurstücke 567, 568, 569, 3255, 3258, 4805 und 4890), Werbeartikelvertrieb (Flurstücke 2939) und Raumausstatter (Flurstück 4821). An der Rissener Landstraße 254 (Flurstück 2938) liegt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Ansonsten liegen an der Rissener Landstraße zwei unbebaute Grundstücke (Flurstücke 563 und 564) und an der Alten Sülldorfer Landstraße ein unbebautes Grundstück (Flurstück 566) mit schützenswertem Baumbestand. Das Flurstück 5120 ist eine unbebaute mit dichtem Laubgehölz bestandene Freifläche, die im Innern gegenüber dem Strassenniveau abfällt.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird die vorhandene Wohnbebauung an der Alten Sülldorfer Landstraße und der Straße Rissener Busch in ihrem Bestand gesichert; außerdem werden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Bereich der tiefen Flurstücke 560 und 561, südlich der Alten Sülldorfer Landstraße, wird eine zusätzliche vordere Bebauung an der Straße ermöglicht. Somit kann der Straßenraum gefasst werden. Die offene Bauweise entspricht dem Charakter des Gebiets. Der Bestand im allgemeinen Wohngebiet ist zwar überwiegend eingeschossig, die Lage zum Rissener Zentrum rechtfertigt aber die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung der Grundstücke mit der

Ausweisung von zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Bautiefe wird mit 15 m festgesetzt; ausgenommen sind die Bebauungen auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 560 und 561, die wegen des Erhaltungsgebots in ihrem Bestand festgesetzt sind. Die maximal zulässige zweigeschossige offene Wohnbebauung des Gebiets orientiert sich in der Geschossigkeit an den vorhandenen Gebäuden entlang der Alten Sülldorfer Landstraße (Flurstücke 3255, 567 und 3258). Durch die zusammenhängende Bebauung auf den Flurstücken 566, 563 und 564 (teilweise) wird eine vertretbar höhere Verwertbarkeit der Grundstücke ermöglicht und das allgemeine Wohngebiet zum Westen hin abgeschlossen. Der vorhandene wertvolle Baumbestand an der Südostseite des Flurstücks 563 wird erhalten. Die festgesetzte Bautiefe von 13 m gestattet trotz der durch die Bäume bedingten Abknickung der Baugrenze eine angemessene Grundrissbildung. Auf dem Flurstück 566 muss hingegen zugunsten grösserer Freiflächen auf der West- und Ostseite des Baukörpers die Bautiefe auf 11 m begrenzt werden, ohne eine Beeinträchtigung der Grundrissgestaltung hinnehmen zu müssen.

4.2 Gewerbegebiet

Die Festsetzung von Gewerbegebiet im westlichen Plangebiet zwischen Risener Landstraße und Alte Sülldorfer Landstraße entspricht den bestehenden gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, Schlachterei). Mit der Baukörperausweisung wird der Bestand gesichert.

Insbesondere der in einem Teilbereich festgelegte Erhaltungsbereich rechtfertigt die Begrenzung der baulichen Möglichkeiten. Die Festsetzung von Bauformen ermöglicht die Art der Bebauung festzulegen, die überwiegend einer offenen Bauweise und somit dem Charakter des Ortsbildes entspricht. Lediglich im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 567, 568 und 4890 sind die vorhandenen Gebäude mit einer Flächenfestsetzung zusammengefasst, womit hier der kleinteiligen Baustruktur entsprochen werden kann.

Mit der Grundflächenzahl von 0,6 wird die, in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgelegte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von 0,8 zugunsten einer aufgelockerten Bebauung unterschritten. Die auf den Flurstücken 567, 568, 569, 3255, 3258, 4805 und 4890 befindliche Schlachterei mit Fleischerei, Viehhaltung und eigenem Schlachthaus, mit Grob- und Feinzerlegung, Räucherei und Verkaufsbereich (ansässig seit 1908) wird durch die Lage im Gewerbegebiet sowie den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in ihrer Existenz gesichert. Das Gesundheits- und Umweltamt Altona hat bei Lärmmessungen den Anlagegeräuschpegel beim Schweineschlachten als Beurteilungspegel mit 39 dB(A) ermittelt; der Wert liegt damit mindestens 3 dB(A) unterhalb des Fremdgeräuschpegels (Straßen- und Schienenverkehr). Schon die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiet nach der TA-Lärm stellen mit 39 dB(A) eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Richtwerte dar. Die olfaktometrische Beurteilung ist vom Gesundheits- und Umweltamt nach der Geruchsimmisions-Richtlinie durchgeführt worden und hat keine Beeinträchtigung im Sinne der Richtlinie für die angrenzenden Grundstücke festgestellt. Somit werden weitere Einschränkungen der Gewerbegebietsausweisung durch die Nachbarschaft von eingeschränktem Gewerbegebiet „(A)“ und daran angrenzendem allgemeinem Wohngebiet entbehrlich.

Das mit „(A)“ bezeichnete Gewerbegebiet zwischen Alte Sülldorfer Landstraße und Rissener Landstraße (Flurstücke 564 und 566 - teilweise) dient als Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und der östlich angrenzenden Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet. Mit Rücksichtnahme auf das im Osten anschließende Wohngebiet, insbesondere um Beeinträchtigungen von Besonnung und Belichtung zu vermeiden, ist in diesem Teil der Gewerbeausweisung die Traufhöhe auf 4 m und die Bautiefe auf 10 m begrenzt worden. Im Hinblick auf die anschließende allgemeine Wohngebietsausweisung erfolgt nur eine eigeschossige Festsetzung, um Verschattungen und Sichtbeeinträchtigungen zu vermeiden. Die GRZ von 0,5 stellt in der Dichte der Bebauung einen Übergang der GRZ von 0,6 im westlich angrenzenden Gewerbegebiet zur GRZ von 0,4 im östlich anschließenden Wohngebiet dar. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der BauNVO wird zugunsten von Freiflächen deutlich unterschritten.

Der gewerbliche Betrieb (Werbeartikelvertrieb) auf dem Flurstück 2939 wird planungsrechtlich gesichert; darüber hinaus werden durch eine Flächenausweisung Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Durch den vorhandenen Geländesprung ist das vorhandene Gebäude in Teilbereichen zweigeschossig, so dass die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgelegt wird. Außerdem wird eine Gebäudehöhe von 10 m über Gehweg festgesetzt. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO werden durch die GRZ von 0,6 und die Geschößflächenzahl von 1,2 unterschritten. Damit wird eine Überdimensionierung neuer Gebäude gegenüber der kleinteiligen Umgebung unterbunden. Um eine optische Trennung zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten zu erhalten, ist ein 6 m breites Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher als Sichtschutzpflanzung festgesetzt.

Nach § 2 Nummer 2 Satz 1 sind in den Gewerbegebieten gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegenzuwirken. Es ist außerdem zu befürchten, dass durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen ein nicht erwünschter Attraktivitätsverlust der umliegenden Wohnbebauung eintritt. Es wird angestrebt, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den knappen Gewerbeflächen zu erhalten, um einem Verlust an gewerblichen Arbeitsplätzen entgegen zu wirken.

Nach § 2 Nummer 2 Satz 2 sind auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Im Hinblick auf die Lage und Zuordnung der Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, unterliegen die gewerblichen Nutzungen Nutzungsbeschränkungen. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen vorhandener Anlagen sind unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete zulässig.

4.3 Erhaltungsbereiche

Für Teilbereiche des Gewerbegebiets und des allgemeinen Wohngebiets sind Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt. In den

nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 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 und 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 der drei Erhaltungsbereiche im Plangebiet wird ein für Rissen geschichtlich bedeutsamer Rest des ursprünglichen Dorfbildes am östlichen Ortseingang umrissen. Die Gebiete werden geprägt durch ehemalige Bauernhäuser mit Reetdach, gründerzeitliche Wohnbauten und altem Baumbestand. Auch Gebäude aus jüngeren Bauphasen dokumentieren die Entwicklung der Besiedelung in Rissen. Die Erhaltungsbereiche sind gekennzeichnet durch verschiedene Bauphasen, welche die Entwicklung von dörflichen bis zu kleinstädtischen Strukturen dokumentieren.

Der westliche Erhaltungsbereich zwischen Alte Sülldorfer Landstraße und Rissener Landstraße wird in seinem Erscheinungsbild durch zwei Reetdachgebäude bestimmt. Wenn auch ehemalige Bauernhäuser mit Viehställen zu reinen Wohngebäuden umfunktioniert wurden, so weisen doch die Gebäude Alte Sülldorfer Landstraße 419 (Flurstücke 3253 und 4447) und Rissener Landstraße 260 (Flurstück 4890) auf die Vergangenheit des ehemaligen "Heidedorfes Rissen" hin.

Die dörflich gewachsene Bebauung und Nutzung wird auch durch eine Hauschlachtereier mit Viehvorhaltung im Stall dokumentiert (rückwärtige Bebauung auf den Flurstücken 568 und 4890). Der Verkaufsraum der Schlachtereier liegt im Vordergebäude an der Alten Sülldorfer Landstraße 415 (Flurstück 568), das sich als langgezogenes traufenständiges Doppelhaus mit Zwerchgiebel an der Ostseite präsentiert. Das Gebäude hat verputzte Wandflächen, wobei der Giebel besonders ausgeprägte Schmuckelemente im Jugendstil um die Fenster als Putzfaschen und als Giebeleinfassung aufnimmt. Das Gebäude ist zeitlich etwa Anfang des 20. Jahrhunderts einzuordnen, das benachbarte Haus Sülldorfer Landstraße 413 (Flurstück 567) in die 20-er Jahre. Es handelt sich dabei um eine schlichte Backsteinarchitektur mit Roll- bzw Grenadierschichten im Bereich der Erdgeschossdecke und Stürze als einzige Schmuckelemente.

Der mit Zwerchgiebel auf der Westseite dominierende Gründerzeitbau Alte Sülldorfer Landstraße 401 (Flurstück 4820) besticht durch den ausladenden Balkon mit leicht voluminöser Balustrade und zierhaftem Giebelgebälk.

Die zurückliegenden Gebäude Alte Sülldorfer Landstraße 407 und 409 (Flurstücke 560 und 561) präsentieren sich als Doppelhäuser mit Putzfassaden, wobei lediglich die Hauseingänge mit Blendmauerwerk und betonten Hausein-

gangstüren hervorgehoben werden. Die giebelständigen Häuser im Eckbereich Rissener Busch/ Alte Sülldorfer Landstraße sind als einfache Satteldachhäuser, aber als Milieu bestimmende Bebauung, mit verputzten oder geschlämmten Wandflächen in das Erhaltungsgebot miteinbezogen.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der derzeitigen Nutzung (Freiwillige Feuerwehr) wird für das Flurstück 2938 (Rissener Landstraße 254) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen. Es ist ein maximal zweigeschossiger Baukörper zulässig, der durch die Flächenausweisung und eine Grundflächenzahl von 0,6 über den Bestand hinaus Erweiterungen ermöglicht. Die Feuerwache soll an dieser Stelle erhalten werden. Sie hat auf Grund technischer und organisatorischer Veränderungen einen größeren Platzbedarf. Zum einen sind die von der Berufswehr übernommenen Fahrzeuge länger, so dass die Einstellhalle vergrößert werden soll, zum anderen kommt ein Boot zur Ausrüstung dazu, das seitlich unterzubringen ist. Die Aufnahme von Frauen in die Wehr erfordert einen neuen Sozialbereich; dafür sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die Grenzbebauung an der Ostseite entspricht der tatsächlichen Situation, die aber in der Örtlichkeit durch den leichten Höhengsprung im Gelände zum östlich anschließenden Grundstück nicht wahrgenommen wird, zumal das Gewerbegrundstück auf der Westseite mit dem vorhandenen PKW-Stellplatz optisch als Freifläche in Erscheinung tritt.

4.5 Parkanlage

Das unbebaute Flurstück 5120 an der Ostgrenze des Plangebiets wird aufgrund des vorhandenen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestandes und zur Abgrenzung des Gewerbegebiets zum östlich anschließenden Einfamilienhausgebiet (außerhalb des Plangebiets) als Parkanlage ausgewiesen. Die Fläche soll auf Grund des erhaltenswerten Baumbestands keiner anderweitigen Nutzung zugeführt werden, da der Bestand als für diesen Teil Rissens typisches Restelement vormals vorhandener Eichen-Birken-Wälder maßgeblich zur Durchgrünung des Stadtbildes und zur Steigerung der Wohnqualität in seinem Umfeld beiträgt.

Die Festsetzung einer Parkanlage setzt Ziele des Landschaftsprogramms und des Arten- und Biotopschutzprogramms für die jeweils dargestellten Milieus und Biotopentwicklungsräume um. So fordert das Landschaftsprogramm für das Milieu „Verdichteter Stadtraum,“ unter anderem die Schaffung von Erholungsangeboten oder die Sicherung des vorhandenen Freiflächenanteils und für das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen,“ beispielsweise den Erhalt und die Schaffung zusammenhängender Freiflächen sowie die Betonung ortstypischer Landschaftselemente. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm formuliert die Erhaltung vorkommender naturnaher Biotopelemente als Ziel für den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung“.

4.6 Gestaltungsvorschriften

Nach § 2 Nummer 11 gelten in den allgemeinen Wohngebieten sowie für das

im Erhaltungsbereich liegende Gewerbegebiet nachstehende gestalterische Anforderungen:

Nach § 2 Nummer 11.1 sind bei Neubauten für die Dachdeckung Dachpfannen mit schiefergrauen oder roten Farbtönen zu verwenden. Nach § 2 Nummer 11.2 sind bei Putzbauten helle Farbtöne vorzusehen; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. Nach § 2 Nummer 11.3 sind die Fenster kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Nach der Planzeichnung sind für Teilbereiche nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad zulässig.

Bezug nehmend auf Bauten der Gründerzeit, auf vorhandene neuere Gebäude und ehemalige Bauernhäuser sind für Teilgebiete in § 2 Nummer 11 und in der Planzeichnung gestalterischen Anforderungen festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Bestreben, das dörfliche Milieu mit der kleinmaßstäblichen Struktur sowie die daraus abzuleitende Identität zum Wohnumfeld zu sichern bzw. zu wahren. Sie stellen Mindestregeln dar, die in Verbindung mit den ausgewiesenen Bauflächen (überwiegend Baukörperausweisungen), die Kleinteiligkeit und das ortstypische Erscheinungsbild sichern helfen.

Mit den Festsetzungen § 2 Nummer 11.1 und der festgesetzten Dachneigung von 35 Grad bis 55 Grad als Mindest- und Höchstmaß soll, neben der vereinzelt noch vorhandenen Reetdeckung, die aber bei Neubebauung nicht gefordert ist, eine dem dörflichen Charakter Rissens entsprechende Dachgestaltung durch Dachneigung und Art der Dachdeckung sichergestellt werden. Die besonders mit dem Erhaltungsbereich belegten Gebäude sind steil geneigt und haben Dächer, die mit roten oder schiefergrauen Pfannen gedeckt sind. Getreu dem historischen Stil, insbesondere was die Materialwahl und Dachform sowie die Fassadengestaltung anbelangt, soll eine gestalterische Kontinuität mit o.a. Festsetzungen sicher gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung § 2 Nummer 11.2 zu sehen, die die gestalterische Anpassung an gründerzeitlich helle Putzbauten und vorhandene rote Ziegelbauten sichert. Mit der Festsetzung § 2 Nummer 11.3 sollen die traditionell vorhandenen Fensterformate und Fenstergliederungen und vertikalen Fensterstrukturen erhalten werden.

4.7 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der Alten Sülldorfer Landstraße, der Rissener Landstraße und der Straße Rissener Busch werden entsprechend ihrem Bestand ausgewiesen und festgeschrieben. In der Rissener Landstraße wird zu Gunsten der erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bebauung Rissener Landstraße 260/262 (Flurstück 4890) auf eine vorgesehene Erweiterung der Straßenverkehrsfläche für einen Radweg verzichtet. Die zum Teil nicht mehr benötigten Verkehrsflächen im Bereich der Rissener Landstraße können als Parkplatz dann für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

4.8 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume, die der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen

Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), unterliegen.

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als zu erhaltenden Einzelbäume bedürfen dieses besonderen Erhaltungsgebots, da sie auf Grund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Die entlang der Alten Sülldorfer Landstraße festgesetzten Einzelbäume prägen durch ihre besondere Größe und Schönheit maßgeblich den Straßenraum. Die festgesetzten Einzelbäume auf den Flurstücken 4448 und 563 sind großkronige Laubbäume, die durch ihren Wuchs und ihre Erscheinung städtebaulich bedeutsam sind und das Landschaftsbild prägen.

In § 2 Nummer 3 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume sowie Strauch- und Heckenanpflanzungen bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraums können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Nach § 2 Nummer 4 ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine dichte Sichtschutzpflanzung anzulegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau einer geschlossenen Pflanzung erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Neupflanzungen zu schließen. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig. Um auf Dauer die Funktion der Sichtschutzpflanzungen zu sichern, sind zwischen dem Flurstück 2939 und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet dichte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und deren Ersatzpflanzung bei Abgang festgesetzt, so dass der Charakter und Aufbau einer geschlossenen Pflanzung auf Dauer erhalten bleibt.

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen. Hierdurch wird eine optische Auflockerung der Stellplatzflächen erreicht. Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses Planungsraums und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in den Umgebung ein.

Nach § 2 Nummer 6 sind entlang der Straßenverkehrsflächen als Einfriedigungen nur Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig. Die mit der Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraums vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch

Schattenwurf, Verdunstung und Staubbindung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das städtisch geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Durch die Zulässigkeit notwendiger Zufahrten und Eingänge wird die Nutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Nach § 2 Nummer 7 sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Da die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen einen wesentlichen Anteil der Freiflächen von Grundstücken darstellen, sind sie aus landschaftsgestalterischen Gründen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und zu begrünen. Ein Substrataufbau von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. Die Bepflanzung von Tiefgaragen soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen sowie zu positiven Effekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen. Darüber hinaus trägt die Bepflanzung von Dächern von Tiefgaragen durch temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas bei.

Nach § 2 Nummer 8 sind für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Neupflanzung von Gehölzen soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Ist das Grundstück bereits überwiegend mit Bäumen bewachsen, so kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.

Nach § 2 Nummer 9 sind für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. 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. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Diese Festsetzung dienen dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang 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 auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neupflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechter-

haltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

Nach § 2 Nummer 10 sind auf den Wohnbauflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Verminderung der Bodenversiegelung soll unter Beachtung der Bestimmungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bauersberg über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Stellplätze, Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen 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. 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 sowie die biologischen Austauschfunktionen zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

4.9 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgisches Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256) festgesetzt worden.

Wegen der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet für das Trinkwassernetz Boursberg müssen Straßenabwässer dem vorhandenen Sielsystem zugeführt werden. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich von Grundstücken abzuleiten oder über belebte Bodenzonen flächenhaft zu versickern. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungseinschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Darüber hinaus sind Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Pflanzung von Hecken entlang der Straßenverkehrsflächen, die Begrünung von Stellplatzan-

lagen und Tiefgaragen sowie die Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie von ebenerdigen Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgeschrieben worden. Aus den genannten Gründen erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen.

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 Bebauungsplan Rissen 3 vom 13. Juli 1971 (HmbGVBl. S. 159), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) und
- der Bebauungsplan Rissen 5 vom 17. Februar 1970 (HmbGVBl. S. 85)

aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 28.000² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4.920 m² (davon neu etwa 30 m²); für Parkanlagen neu etwa 2.150 m² und für Gemeinbedarfsflächen - Feuerwehr - etwa 540 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für neue Straßenverkehrsflächen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; die Flächen sind bereits hergerichtet. Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Parkanlage einschließlich Baumpflegearbeiten aus Sicherheitsgründen.