

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rönneburg 24

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/00 am 15. Mai 2000 (Amtl. Anz. S. 1681) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Juni 2000 und 18. April 2001 (Amtl. Anz. 2000 S. 1918, 2001 Seite 1265) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Sie konnten daher unter Beachtung des bisher geltenden § 3 Absatz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die vom Bezirk Harburg beabsichtigte und durch den Flächennutzungsplan vorbereitete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet. Die auf den Wohnbauflächen vorgesehene Errichtung von Reihenhäusern soll die Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum in durchgrüntem Wohnquartieren erfüllen und Abwanderungstendenzen in das Umland entgegenwirken. Grünflächen im Norden und Osten des Plangebiets sollen den Charakter einer durchgrünter Siedlung betonen und den Bedarf an öffentlicher Spielfläche im Ortsteil befriedigen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von maximal 69 Reihenhäusern und ihrer Erschließung entsprechend dem mit dem Bezirksamt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden. Darüber hinaus ist die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Bolzplatz sowie einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Der unter Landschaftsschutz stehende Teil des Plangebiets wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

Folgebedarfe an Schulen, Kindertagesstätten oder ähnlichen Einrichtungen können durch vorhandene Einrichtungen außerhalb des Plangebiets gedeckt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen 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 für den zu bebauenden Teil des Plangebiets das Milieu "Etagenwohnen" dar. Für den nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets wird das Milieu "Wald" sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“, „Landschaftsachse“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den zu bebauenden Teil des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dar. Für den nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets wird der Biotopentwicklungsraum „Wälder auf künstlichen Standorten, Immissionsschutzwälder“ (8e) dargestellt. Im nördlichen und östlichen Randbereich ist Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Rönneburg 6 vom 19. März 1965 (HmbGVBl. S. 61), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494), weist das Plangebiet im Wesentlichen als öffentliche Grünflächen aus. Der nördliche und östliche Hangbereich ist als Fläche für öffentliche Straßen, Wege, Plätze ausgewiesen. Im Bereich der vorgesehenen Anbindung an die Kanzlerstraße sind Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen.

3.1.3.2 Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte vom 24. September 1996 (HmbGVBl. S. 243), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378).

3.1.3.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet besteht Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor Bauaktivitäten ist sicherzustellen, dass die zuständige Stelle (Kampfmittelräumdienst) diesen Bereich prüft und gegebenenfalls saniert.

3.1.3.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1227).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist durch die im Nordosten am Plangebiet vorbeiführende achtgleisige Ausbaustrecke der Deutschen Bahn durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Zur Ermittlung der Lärmbelastung für das Plangebiet wurden 1999/2000 auf Grundlage der städtebaulichen Entwurfsplanung lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Berücksichtigt wurden hierbei die von der Deutschen Bahn angegebenen Betriebsdaten mit getrennten Beurteilungszeiträumen für Tag und Nacht. Die Schallemissionen wurden für einen künftigen Zustand berechnet.

Auswirkungen auf die Bestandsbebauung durch Schallreflexionen an der geplanten Bebauung wurden 2000 lärmschutzfachlich beurteilt.

3.2.2 Geologische Verhältnisse

Zur Erkundung der geologischen Verhältnisse und ihrer Bedeutung für die Leistung des Naturhaushalts sind im Jahre 2000 Baugrundaufschlüsse ausgeführt und hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser bewertet worden.

3.2.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage im Übergang von der Geest zur Marsch. Als langjährige Brache haben sich die Flächen in Randlage zur Schule zu naturnahen Freiflächen mit zahlreichen unter Schutz stehenden, den Böschungskopf markierenden Baumbestand, entwickelt. Während der westliche, plateauausgeprägte Teil der Fläche nur schwach geneigt ist, bildet das Gelände im nordöstlichen und östlichen Bereich einen markanten, steilen Hangbereich mit bis zu 8 m Höhenunterschied aus. Die besondere Ausprägung des Geländereiefs ist ein Merkmal für die Ausweisung von Teilbereichen als Landschaftsschutzgebiet. Die Geländeniveaus bewegen sich zwischen 9 m und 21 m über Normalnull (NN).

Die natürlichen Bodenfunktionen wie Wasserspeicher, Regenwasserfilter, Evapotranspiration, Standort für Pflanzen und Tiere, sind weitgehend erhalten. Versiegelte Flächen sind außerhalb der bestehenden Schul-Laufbahn nicht vorhanden. Aufgrund vorherrschender Geschiebelehme und -mergel ist im gesamten Plangebiet nur eine eingeschränkte Niederschlagswasserversickerung möglich. Es sind kleinräumig wechselnde Stauwasserstände anzutreffen. Ab etwa 10 m unter Geländeoberkante ist Lauenburger Ton vorhanden.

Im Plangebiet kommen die Biotoptypen lichter, mehrstufiger Gehölzbestand (Hangwald), Bäume, Scherrasen, halbmagere ruderalisierte Wiese, gebüschdurchsetzte Hochstaudenflur und straßenbegleitender Graben vor. Insbesondere im zum Vorder- und Achterkamp stark abfallenden Hangbereich ist zahlreicher erhaltenswerter, das Landschaftsbild prägender Baumbestand der Arten Stiel-Eiche, Buche, Ahorn und Sand-Birke vorhanden. Die westliche, relativ ebene Ruderalfläche ist durch wiesenartige Pflanzenbestände gekennzeichnet.

Im westlichen Bereich ist das Vorkommen von zwei Pflanzenarten der Roten-Liste Hamburg dokumentiert. Zeitweilige Nutzungen als Zirkusstandort und die Anlage des jährlichen Osterfeuers führen im Vergleich zum südöstlich angrenzenden, ausgedehnten Hangbereich zu stärkeren Störeinflüssen. Das zum Achterkamp abfallende Areal wird von einer arten- und blütenreichen sowie mit Gebüsch durchsetzten Hochstaudenflur geprägt. Für Vögel der Gruppen Busch- und Heckenbrüter sind in dem Hangwald geeignete Brutbedingungen gegeben.

Die weitgehend ungestörten, gehölzgesäumten Gras-/Kraut- und Hochstaudenfluren stellen insbesondere für Heuschrecken und Tagfalter einen bedeutsamen Lebensraum dar (fünf Rote-Liste Arten).

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Hüllbeen-Graben verläuft außerhalb des Geltungsbereichs etwa 80 m südlich des Achterkamps und ist die Vorflut für die Oberflächenentwässerung.

Die vegetationsbestandenen Freiflächen und der Baumbestand unterstützen die Kaltluftproduktion. Emissionsquellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3 Angaben zum Bestand

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit unbebaut und werden als öffentliche Grünfläche mit einer durchgängigen Wegeverbindung genutzt. Ein Teil der Flächen wird im südlichen Randbereich für schulische Zwecke als Laufbahn genutzt. Eine Verlagerung dieser Nutzung auf das Schulgrundstück ist möglich.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt (siehe Ziffer 3.1.3.4).

5. Planinhalt und Abwägung

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt die sich aus der besonderen Topografie, der Landschaftspflege, dem Lärmschutz und der rückwärtigen Lage des Baugebiets hinter der Schule ergebenden Rahmenbedingungen.

5.1 Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet soll der Wohnnutzung dienen.

Die geschlossene Bebauungsstruktur im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets wird so ausgebildet, dass sie den nächtlichen Eisenbahnlärm aus nordöstlicher Richtung abschirmt. Auf der lärmabgewandten Seite werden in städtebaulich qualifizierten Bereichen Lärm-Außenpegel von 59/49 dB(A) tags/nachts weitgehend eingehalten.

Die als zwingend festgesetzten Firsthöhen von 28 m und 29 m über NN, die festgesetzte geschlossene Bauweise sowie die baukörpernahe Ausweisung der Baugrenzen sichern planungsrechtlich die Errichtung des schützenden äußeren Gebäuderiegels. Damit werden die Innenbereiche dieses Baukörpers nur noch zulässigen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Die bestehende Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets ist durch Schallimmissionen erheblich vorbelastet. Durch Reflexion an den geplanten Baukörpern ist für die bestehende Wohnbebauung insgesamt keine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten.

Im Vorhabengebiet sind nur Wohngebäude sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Die speziellen planerischen Anforderungen an das städtebauliche Konzept durch die Lärmemissionen der Bahn, die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen, die Oberflächenentwässerung und die Erschließung können nur durch ein detailliert durchplantes Vorhaben erfüllt werden. Hierauf nimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bezug, indem er gemäß §12 BauGB eine Vorhabenfläche festsetzt und die zulässige Art der baulichen Nutzung durch textliche Vorschriften festlegt. Zulässig sind entsprechend der vorgesehenen Hauptnutzung zum einen Wohngebäude, zum anderen sollen durch die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, die Umstrukturierungen in der Arbeitswelt berücksichtigt und die grundstücksbezogene Funktionsmischung einschließlich der damit einhergehenden verkehrlichen Entlastung gefördert werden. Die vorgenannten zulässigen Räume sind mit der vorgesehenen Wohnnutzung verträglich.

Zur Befriedigung des Bedarfs an gartenbezogenem Wohnraum, Schaffung der Voraussetzungen für Eigentumsbildung und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die verdichtete Bauart sind im südlichen Bereich des Plangebiets nur Reihenhäuser zulässig.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die durch die Baugrenzen bestimmten Bebauungstiefen von 11 m für die Reihenhäuser beziehungsweise 12 m für die geschlossene Bebauung orientieren sich eng an den vorgesehenen Gebäuden. Die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen von 1685 m², 1295 m², 445 m², 435 m² und 315 m² entsprechen den durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß der vorhabenbedingten baukörpernahen Ausweisung der Baugrenzen können die überbaubaren Grundstücksflächen so voll ausgenutzt werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker, Balkone, Loggien kann bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils höchstens 3,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Damit wird für die noch zu konkretisierende Detailplanung ein gestalterischer Spielraum geschaffen. Auf den der Bahntrasse zugewandten Gebäuden sind aus Lärmschutzgründen hohe Satteldächer, auf den anderen Gebäuden flachgeneigte begrünte Dächer vorgesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die südöstliche äußere abgeschrägte Baugrenze um etwa 1 m nach außen verschoben. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.2 Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze sowie Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) sind nur auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Die Festsetzung der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen soll einen durchgängigen freien Bereich für die Gartennutzung schaffen. Dabei bleibt eine weitestgehend gute Erreichbarkeit für die Bewohner gewährleistet. Für die Stellplätze kann ein Schutzdach vorgesehen werden.

Zur Sicherung einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und zur Vermeidung einer Überprägung durch solche Anlagen wird für Nebengebäude folgende Festsetzung getroffen: Je Reiheneinheit ist außerhalb der überbaubaren Flächen ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

5.3 Straßenverkehrsflächen, Wegeverbindung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kanzlerstraße. Die Führung der Planstraße ergibt sich aus

- der Notwendigkeit der geschlossenen Anordnung der Gebäude als Lärmschutzmaßnahme,
- den Maßgaben zum Landschaftsschutz, die alle Hangflächen vor Eingriffen schützen und
- der Vorgabe, die ökologisch besonders wertvollen Grundstücksflächen im östlichen Teil des Plangebiets zu erhalten sowie die Eingriffe in die topografischen Verhältnisse zu minimieren.

Außerdem erfordert die Verkehrssicherheit einen möglichst großen Abstand der Wohnhofeinführung zur Straßenkreuzung Kanzlerstraße/Vorderkamp.

Die Planstraße soll als flächensparender Wohnhof mit einer städtebaulich markanten Eingangssituation ausgebildet werden. Sie dient ausschließlich als Anliegerstraße, die von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern gleichberechtigt genutzt werden soll und damit eine entsprechende Beruhigung des Verkehrs schafft. Die neue Straßenverkehrsfläche wird gemäß den Anforderungen an Wohnhöfe überwiegend mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Um für den Anger (private Grünfläche) und für die Eingangsbereiche der Wohnbebauung genügend Fläche vorzuhalten, wird die Breite der Straßenverkehrsfläche im Bereich der

Wohnhofkehre auf 6 m reduziert. Nördlich des Angers wird die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8 m festgesetzt um unter Berücksichtigung der dort entlang des Angers vorgesehenen öffentlichen Stellplätze eine ausreichende Rückstoßfläche für die nördlich angrenzenden Stellplätze zu gewährleisten.

Die Anordnung der Bäume entlang der Straße trägt zur Gliederung des Straßenraums und zur Gestaltung des verkehrsberuhigten Wohnhofs bei.

Die für den in Ost-West-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben der Straße Vorderkamp erforderliche Fläche im Norden des Plangebiets wird entsprechend ihrer Nutzung in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fußwegeverbindung dient der Zuwegung zum öffentlichen Spielplatz sowie als Rettungsweg zur Schulsporthalle (außerhalb des Plangebiets). Die Herstellung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger und ist im Durchführungsvertrag geregelt.

5.4 Oberflächenentwässerung

Die aus den Baugrundaufschlüssen ableitbaren Bodenverhältnisse zeigen vor allem bindige Geschiebeböden und Beckenschluffe. Diese Böden lassen eine Versickerung von Oberflächenwasser nur stark eingeschränkt zu. Das Oberflächenwasser soll dennoch über das natürliche Gefälle in offenen Mulden und Gräben entwässert werden. Als offenes System kann die Entwässerung nicht nur als freiraumplanerisches Gestaltungselement genutzt werden und ein Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen darstellen, sondern auch der Versorgung des vorhandenen Großbaumbestands mit Niederschlagswasser und der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Da die Leistungsfähigkeit der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Vorflut eine Regelung des Oberflächenwasser-Abflusses erforderlich macht, wird im Plangebiet ein Rückhaltebecken vorgesehen. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird in den herzustellenden Gräben und Mulden gesammelt und außerhalb des baulichen Zusammenhangs über den belebten Oberboden dem Rückhaltebecken zugeführt. Dort kann es zwischengespeichert und geregelt über eine vorhandene Leitung (Flurstücke 715 und 732, außerhalb des Plangebiets) an den Hüllbeengraben (Vorflut) abgegeben werden. Dachbegrünung, Grabenentwässerung und Rückhaltebecken tragen durch Rückhaltung und Versickerung dazu bei, das anfallende Niederschlagswasser so weitgehend wie möglich im

Plangebiet zu halten. Die Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser in einen Überlauf und über eine private Fläche in die Vorflut soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll in Rinnen gesammelt und punktuell dem offenen Entwässerungssystem zugeführt werden. Im südlichen Bereich der Straßenkehre und im Eingangsbereich zu dem Quartier ist dies aufgrund der vorhandenen Geländetopographie und der geplanten Bebauung nicht möglich. Dort sind Straßenentwässerungsleitungen mit Anschluss an das Grabensystem beziehungsweise das Regensiel in der Kanzlerstraße vorgesehen.

Sämtliche für die Oberflächenentwässerung vorgesehenen Flächen befinden sich auf Vorhabengebietsfläche beziehungsweise auf privater Grünfläche und werden einschließlich des Rückhaltebeckens entsprechend unverbindlich gekennzeichnet. Westlich des Rückhaltebeckens ist ein Schaugeweg auf der privaten Grünfläche vorgesehen. Die verbindliche Festlegung der Flächen erfolgt in nachfolgendem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren.

5.5 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Eisenbahnlärm der Deutschen Bahn vor allem nachts erheblich vorbelastet. Die lärmtechnischen Untersuchungen vom 19. März 1999, 19. Oktober 1999 und 1. März 2000 haben ergeben, dass bei einer geschlossenen Bauweise sowie einer Firsthöhe von 29 m über NN für den nördlichen und 28 m über NN für den östlichen Teil des äußeren Gebäuderiegels der überwiegende Teil der Gartenseiten der Reihenhäuser nicht mit Lärmpegeln belastet werden, die wesentlich höher als 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts liegen. Aus diesem Grund werden in der Planzeichnung entsprechende Festsetzungen getroffen.

Für den äußeren Gebäuderiegel kann auf der lärmzugewandten Seite ein ausreichender Lärmschutz weder durch geeignete Planung noch durch aktive Lärmschutzmaßnahmen geschaffen werden. Deshalb sind dort passive Schallschutzmaßnahmen für die Innenräume erforderlich. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Schaffung eines ausreichenden Schallschutzes durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht möglich ist, muss darüber hinaus durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume gewährleistet werden (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375) 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 Genehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

In den Dachgeschossen des äußeren Gebäuderiegels können aufgrund der bestehenden Lärmsituation auch durch passive Lärmschutzmaßnahmen keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Daher werden Aufenthaltsräume dort ausgeschlossen: Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind in den Dachgeschossen Aufenthaltsräume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Mit den planungsrechtlich vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

Lärmemissionen aus dem Schulbetrieb sind in dem geplanten Wohngebiet und seiner Nachbarschaft hinzunehmen, da sie als zum Wohnen gehörende infrastrukturelle Folgenutzung keine unzumutbaren Auswirkungen haben. Darüber hinaus treten diese Emissionen in zeitlich eng begrenzten Intervallen auf.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Öffentliche Grünflächen

Östlich der Wohnbebauung sind öffentliche Spielflächen mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten und -intensitäten vorgesehen. Die Spielflächen sind vom Anger am Ende des Wohnhofs über eine 3 m breite Wegeverbindung gesichert wird, erreichbar.

Die Spielflächen sollen den vorhandenen Bedarf im Plangebiet sowie in den Stadtteilen Rönneburg und Wilstorf für alle Altersgruppen decken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher sowohl einen Spielplatz als auch einen Bolzplatz für ältere Kinder und Jugendliche fest. Vorgesehen ist eine lockere Positionierung von Spielgeräten als Spielinseln neben einem Freiflächenangebot für Ballspiele in Form einer ebenen, in das Umfeld eingebundenen und als Grandfläche ausgebildeten Multifunktionsspielfläche (Bolzplatz). Die großzügige Anlage erlaubt im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet auch die Einrichtung von Naturerlebnisflächen.

Zur gestalterischen Gliederung unterschiedlicher Nutzungen und als Sichtschutz ist zwischen den öffentlichen Spielflächen und dem Vorhabengebiet eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.6.2 Private Grünflächen

Alle Grünflächen außerhalb des öffentlichen Spiel- bzw. Bolzplatzes sind als private Grünfläche ausgewiesen. Es wird eine extensive Nutzung und Unterhaltung der Flächen angestrebt.

Außerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich der Bebauung ist eine eingeschränkte Nutzung durch angrenzende Eigentümer möglich. Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art ist gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte vom 24. September 1996 (HmbGVBl. S. 243) verboten. Eine Parzellierung ist nicht ausgeschlossen.

Über die gesamte Länge der privaten Grünanlage nördlich des Vorhabengebiets sind die erforderlichen Flächen für die Oberflächenentwässerung mit abschließenden Rückhaltebecken im Südosten unverbindlich gekennzeichnet.

Die private Grünfläche am Ende des Wohnhofs soll als Platz ausgebildet werden, der als Treffpunkt für die Bewohner dient und zur Identifikation des Quartiers beiträgt. Sie soll als Gemeinschaftsgrün zur Verfügung stehen.

Die Herrichtung und Pflege der privaten Grünflächen ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.7.1 Baum- und Landschaftsschutz

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

Ein Teilbereich des Plangebiets unterliegt dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte vom 24. September 1996 (HmbGVBl. S. 243), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Marmstorfer Flottsandplatte werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Hecken bedürfen eines über die Landschaftsschutz- beziehungsweise Baumschutzverordnung hinausgehenden Schutzes, da sie aufgrund ihres Habitus, ihres Alters oder aufgrund ihrer expo-

nierten Stellung das Landschaftsbild signifikant prägen und eine besondere ökologische Bedeutung besitzen. Es handelt sich überwiegend um Eichen, Buchen und Birken mit Kronendurchmessern von bis zu 15 m. Die zu erhaltenden Gehölzgruppen und -reihen bieten durch ihr Habitatangebot einer Vielzahl von Tieren Lebensraum.

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Sträucher sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, mit Ausnahme der für den Gewässer- und Wegebau sowie für den Bau von Siedlungs- und Leitungstrassen erforderlichen Maßnahmen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Auf diese Weise sollen Wurzelbeschädigungen und Stammschäden der Gehölze, insbesondere der alten Hartholzarten, verhindert werden. Um tiefere Abgrabungen unmittelbar am Gehölzbestand zu vermeiden, sollten im Regelfall Wege- und Leitungstrassen sowie die Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung außerhalb des Kronenbereichs angelegt werden. Zur Eingriffsminderung sollten Zufahrtsmöglichkeiten auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

5.7.2 Begrünungsmaßnahmen

Im Bereich der Planstraße setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Einzelbäumen zur Gestaltung des Straßenraums fest. Durch Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen des äußeren Gebäuderiegels sowie der Bebauung im inneren Bereich erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Ortsbild. Im Bereich der Stellplatzanlagen des äußeren Gebäuderiegels werden kleinkronige Einzelbäume festgesetzt, um eine Verschattung der nördlich angrenzenden, südexponierten Gartenbereiche zu vermeiden. Die übrigen Bäume werden als großkronige Bäume festgesetzt, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Die Bestandssicherung und Anpflanzung von Grünsubstanz im Bereich von versiegelten Flächen erhält die klimaökologischen und lufthygienischen Verhältnisse wie Temperatenausgleich durch Schattenwurf und Verdunstungskälte, Luftfeuchtigkeit, Windschutz sowie Staub- und Schadstoffminderung und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Abweichungen von den festgesetzten Standorten der kleinkronigen Einzelbäume können zugelassen werden, soweit dies für die Gestaltung der Eingangsbereiche der Reihenhäuser erforderlich ist (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Regelung schafft für die noch zu konkretisierende Detailplanung eine planerisch vertretbare Flexibilität.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische standortgerechte 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. Im Kronenbereich jedes großkronigen Baums ist

eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes kleinkronigen Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 8). Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze (siehe Anhang zur Begründung) stellen unter anderem mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und sind auch kleinklimatisch günstiger. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und Lebensraumfunktionen hergestellt werden. Als großkronig gelten Bäume mit Kronen von über 6 m Durchmesser im ausgewachsenen Zustand. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen zugewandte Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken oder Strauchpflanzung zu versehen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Bepflanzung von Grundstückseinfriedungen wird als gestalterisch verbindliches Element und aus ökologischen Gründen festgesetzt.

Wände von Nebengebäuden sind je 2 m Wandlänge mit mindestens einer Schling- oder Kletterpflanze zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13). Begrünte Fassaden können ein Nist- und Nahrungsbiotop insbesondere für Vögel darstellen und dienen der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt oder verbessert wird (vgl. § 2 Nummer 9). Die Ersatzpflanzverpflichtung soll dazu führen, dass bei natürlichem Abgang ein neuer Baum beziehungsweise ein neues Gehölz die Funktionen des alten Gehölzes übernimmt. Ziel ist es, dass Umfang und Charakter (Zusammensetzung) der Bestände erhalten bleiben.

Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche sind die Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Zur Optimierung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Dachneigungen bis maximal 15 Grad vorgesehen sowie Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

Dachbegrünungen sind deshalb eine wesentliche und nachhaltige Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Eingriffe beziehungsweise gleichen diese zum Teil aus.

Die Gras- und Krautflur oberhalb der Hangkante ist auf der privaten Grünfläche nach baulichen Eingriffen wiederherzustellen und durch eine jährlich zweimalige Mahd zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 16). Die innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegenden Gras-/Kraut- und Hochstaudenfluren sollen im Zusammenhang mit der Einrichtung der hier vorgesehenen Oberflächenentwässerungsanlagen wieder hergestellt werden.

5.7.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der lichte, mehrstufige Gehölzbestand seinem Bestand entsprechend zu erhalten sowie oberhalb der Hangkante ein 3 m breiter Streifen mit Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 15). Die bewachsenen Hangflächen sind erdgeschichtlich ein bedeutendes und landschaftlich prägendes Element. Eine individuelle Nutzungsaneignung und Abzäunung durch angrenzende Eigentümer und die damit verbundene Beeinträchtigung der Funktion für den Naturhaushalt soll durch die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vermieden werden. Die Bepflanzung der Hangkante dient der Abgrenzung des Hangs vor individuellen Nutzungen durch angrenzende Eigentümer und schützt seine Funktion für den Naturhaushalt.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Teil der Maßnahmen zum Ausgleich, die durch Maßnahmen zum Ausgleich auf der Fläche des Flurstücks 2431 der Gemarkung Neuland ergänzt werden.

5.7.4 Gewässer- und Bodenschutz

Im Vorhabengebiet sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze ohne Schutzdach in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 14). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung und Asphaltierung sind außerhalb der Straßenverkehrsflächen zu vermeiden. Der Anteil an versiegelter Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken. Die Erhöhung des Anteils potentiell vegetationsfähiger Fläche und bewachsener Fugen leistet einen Beitrag zum mikrobiellen Abbau möglicher Tropfölvunreinigungen und hält anfallendes Niederschlagswasser länger im Raum.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in Abhängigkeit der örtlichen Bodenverhältnisse nur vereinzelt auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die in der Planung vorgesehene offene Muldenentwässerung leistet vor allem einen Beitrag zur Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetations-, insbesondere den Gehölzbestand. Aufgrund des Speicher- und Rückhaltevermögens in Verbindung mit Teilversickerung und Verdunstung wird der Abfluss aus dem Gebiet im Gegensatz zu einer Entwässerung in Röhren erheblich verlangsamt. Dies entlastet die Gewässer und trägt positiv zur Grundwasserneubildung bei. Der Abfluss über den belebten Oberboden trägt zu einer Vorreinigung des Oberflächenwassers bei. Das Regenrückhaltebecken soll als Trockenbecken angelegt werden, in dem nur nach längeren Regenperioden Wasser stehen wird.

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und Eingriffe zu vermeiden, die mit einer frostfreien Gründung von Verrohrungen verbunden wären, wie zum Beispiel tiefe Grabensohlen, wird das Wasser in Rinnen und Mulden geführt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet Eingriffe vor, die die Gestaltung und die Nutzung von Grünflächen verändern. Dies beeinträchtigt die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich und verändert das Landschaftsbild nachhaltig.

Für Maßnahmen zum Ausgleich wird dem Vorhabengebiet die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

6.1.1 Boden

Die Planung sieht den Neubau von Reihenhäusern vor mit den entsprechenden negativen Folgen für die Bodenfunktion durch Versiegelung. Die Herstellung der offenen Oberflächenentwässerung erfordert Bodenabgrabungen.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Für einen Teil der Wohngebäude sind Pultdächer vorgesehen, deren extensive Begrünung Ausgleich schafft. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Bodenfunktion können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden.

6.1.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll so lange wie möglich im Plangebiet gehalten werden, deshalb ist ein Regenrückhaltebecken mit einem offenen System aus Mulden und Rinnen geplant. Eine Inanspruchnahme der Vorflut Hüllbeengraben erfolgt nur als Überlauf für überschüssiges Oberflächenwasser. Die Extensivdachbegrünung der Pultdächer trägt zu einer Abflussverzögerung und damit zur Entlastung der Oberflächenentwässerung beziehungsweise zu einer verringerten Flächendimensionierung bei.

6.1.3 Klima, Luft, Lärm

Durch die Bebauung und Versiegelung ehemals vegetationsgeprägter und bioklimatisch aktiver Flächen wird der Anteil abstrahlungsintensiver Flächen zunehmen.

Bei vorgesehenem weitgehendem Erhalt des vorhandenen Baumbestands, der Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze und der teilweisen Begrünung der Gebäudedächer wird ein das Kleinklima günstig beeinflussender Vegetationsanteil entwickelt.

6.1.4 Arten- und Biotopschutz

Die zukünftige Bebauung stellt für den Landschaftsraum einen Eingriff in die Lebensraumstrukturen von Flora und Fauna dar. Die Bebauung mit maximal 70 Reihenhäusern erstreckt sich auf die westliche, relativ ebene, mit Gras- und Krautvegetation bewachsene Ruderalfläche und den Übergang zur östlich abfallenden Hanglage mit Gebüsch durchsetzter Hochstaudenflur. Zusätzlich werden bisher von der Schule genutzte und als Scherrasen ausgebildete Freiflächen ebenfalls überbaut. Durch Festlegung eines mindestens 3 m breiten Abstandes der Baugrenze für bauliche Anlagen von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes werden direkte Eingriffe in den hochwertigen Hangbereich und den geschützten Baumbestand vermieden. Die gekennzeichnete offene Oberflächenentwässerung parallel zur Hangkante ist als begrünte Grabenmulde vorgesehen. Entwicklungsziel ist hier eine an den Bestand angelehnte, standortangepasste Gras-/Krautvegetation. Auf der östlichen zum Achterkamp abfallenden und mit Hochstaudenvegetation und Gebüsch bewachsenen Ruderalfläche ist ein Kinderspielplatz, ein Bolzplatz sowie ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der mit einem Tennenbelag vorgesehene Bolzplatz und die mit Geräten ausgestatteten Spielzonen führen zu einem Verlust vorhandener Biotopflächen. Teile des Spielplatzes werden als Naturerlebniszonen belassen. Das Regenrückhaltebecken ist als naturnah ausgebautes Trockenbecken konzipiert und ermöglicht die Wiederansiedlung vorhandener Biotopstrukturen.

Als Teil der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wird der Hangbewuchs im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen beinhalten den Erhalt des Hangbereichs und die Bepflanzung der Hangkante.

Trotz der Minderungsmaßnahmen führt die Bebauung durch Flächenversiegelung und Nutzungsintensivierung innerhalb des Baugebiets und des Spiel- und Bolzplatzes zu nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotopstrukturen und -qualitäten.

6.1.5 Landschaftsbild

Das freiräumlich geprägte Landschaftsbild wird durch die Bebauung mit maximal 70 Wohneinheiten vollständig verändert. Auch im Bereich des als Spielplatz vorgesehenen Hangs zum Achterkamp wird das Landschaftsbild durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, eines Ballspielplatzes und der Spielplatzmöblierung weitgehend neu gestaltet.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Das außerhalb des Geltungsbereichs für Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehene Flurstück 2431 der Gemarkung Neuland (Bezirk Harburg, Ortsteil 703) hat eine Größe von etwa 27.500 m² und wurde 1999 von der Stiftung Naturschutz erworben. Das artenreich strukturierte Grünland wird seit 1999 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Als Entwicklungsziel ist Feuchtgrünland und eine Anreicherung der Flächen mit wassergeprägten Kleinbiotopen (Teiche, Grabenverbreiterung, Herstellung von Grüppen) vorgesehen. Es soll jährlich eine Mahd im Juli, nach der Samenreife, unter Abtransport des Mahdguts erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Düngern ist unzulässig. Trotz der bereits hohen Wertigkeit der Flächen sind über die vorgesehenen Biotopentwicklungsmaßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt, Wertverbesserungen auf der gesamten Fläche zu erzielen.

Im Einvernehmen mit der Stiftung Naturschutz ist die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich zur Kompensation vorhabenbedingter Eingriffe aus dem Bebauungsplan an Stelle und auf Kosten des Vorhabenträgers eigenverantwortlich durch die Stiftung vorgesehen. Die Stiftung soll Grundeigentümerin der Fläche bleiben. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen sowie die Höhe der durch den Vorhabenträger zu erstattenden Kosten sind im Durchführungsvertrag geregelt.

6.3 Zusammenfassende Bewertung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Reihenhäusern geschaffen. Mögliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereichs zu mindern.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlich ermöglichten Bebauungsdichte und der Realisierung der geplanten Minderungsmaßnahmen können die Bodenfunktionen, hier insbesondere die Wasser- und Luftdurchlässigkeit, zum Teil gesichert und wiederhergestellt werden.

Es verbleiben erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Für die kleinklimatische und lufthygienische Situation ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen wie Erhalt und Entwicklung bioklimatisch aktiven Grünvolumens und offene Oberflächenentwässerung den Eingriff kompensierende Auswirkungen.

Das Landschaftsbild kann durch Maßnahmen wie den festgesetzten Erhalt des landschaftsbildprägenden Baumbestands sowie Gehölzanpflanzungen landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

Nach der gegenüberstellenden Betrachtung der Ergebnisse der Bestandserhebung/-bewertung und der naturschutzfachlichen Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben zeigt sich, dass für die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Pflanzen-/Tierwelt ein Ausgleichserfordernis entsteht, das nicht durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden kann.

Mit den vorgesehenen und im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen auf der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsfläche können die verlorengehenden Werte und Funktionen der Naturhaushaltsfaktoren in anderer Weise im betroffenen Umfang wiederhergestellt werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zur Realisierung des Vorhabens ist auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsver-

trag geschlossen worden. Danach wird der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung durchzuführen.

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Rönneburg 6 vom 19. März 1965 (HmbGVBl. S. 61), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494), aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 33.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5.600 m² (davon neu etwa 2.100 m²), für einen Spielplatz neu etwa 2.500 m² und für einen Bolzplatz neu etwa 1.200 m² benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Grunderwerb der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sowie die Herrichtung des Spielplatzes und des Bolzplatzes.

Die Übernahme der Kosten für den Straßenausbau, den Bau von Schmutz- und Regenwassersielen, die Herrichtung der offenen Oberflächenentwässerung und der Maßnahmenflächen erfolgt durch den Vorhabenträger und ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Pflanzenauswahlliste für einheimische, standortgerechte Gehölze

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre **	Feld-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris **	Holzapfel
Prunus padus **	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Pyrus pyraeaster **	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix in Arten	Weide
Sorbus aucuparia **	Vogelbeere
Taxus baccata **	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume als Hochstämme in Arten **

** kleinkronige Baumarten

Sträucher (und Heckenpflanzen):

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna **	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

Heckenkirsche, Schneeball, Eibe, Stechpalme und Efeu sind Gehölze, deren Blätter, Blüten und/oder Früchte Giftstoffe enthalten. Sie sollten in der Nähe von Kinderspielflächen nicht verwendet werden.