

Begründung

zum Bebauungsplan Schnelsen 21

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 5/81 vom 5. September 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1621) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. April 1982 und 17. November 1989 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 771, 1989 Seite 2445) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Hierzu haben zwei eingeschränkte Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), der Grünordnungsplan Schnelsen 21 erstellt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Holsteiner Chaussee und der Schleswiger Damm sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Die im Nahbereich der Stadtgrenze Hamburgs liegenden Flächen nördlich Burgwedelkamp sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dringender Wohnraumbedarf macht es notwendig, diese verkehrsgünstigen Flächen für den Wohnungsbau sowie für Wohnfolgeeinrichtungen auszuweisen. Der Bebauungsplan sichert die unbebauten Flächen für neuen Wohnungsbau einschließlich der hierfür notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie einen öffentlichen Spiel- und Bolzplatz auch für größere Kinder.

Der Bebauungsplan basiert auf einem Planentwurf, der mit angrenzenden Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt wurde. Die Wettbewerbsvorgaben orientieren sich weitgehend an den Zielen des sogenannten Dichtemodells im "bestandsgeprägten Raum", das im Einzugsbereich von Schnellbahn-Haltestellen konzentrierte Bebauung vorsieht. Im Unterschied zur bisherigen Besiedlung

ist die Neubebauung hinsichtlich ihrer Dichte und Höhenentwicklung wie auch hinsichtlich der Gebäudestellungen und Wegeführungen auf die Schnellbahn-Haltestelle bezogen. Das Plangebiet grenzt an den zentralen Bereich des Wettbewerbsgebiets um den AKN-Haltepunkt Burgwedel an. In diesem Zentrumsbereich sind die zur Nahversorgung erforderlichen Einrichtungen für die vorhandene und geplante umgebende Wohnbebauung vorgesehen. Für die angrenzenden Flächen werden die Bebauungspläne Schnelsen 14 und 72 aufgestellt.

4. Angaben zum Bestand

Am Burgwedelkamp, am Graf-Otto-Weg und östlich der Burgwedeltwiete sind eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden.

Am Burgwedelstieg, am Schleswiger Damm und an der Holsteiner Chaussee stehen ein- und zweigeschossige Einzelhäuser. Westlich der Burgwedeltwiete befinden sich eingeschossige Reihenbungalows und an der Holsteiner Chaussee ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Auf dem Flurstück 5734 am Graf-Otto-Weg 4 befindet sich ein nicht störender Handwerksbetrieb (Klempnerei). Auf dem Flurstück 470 an der Holsteiner Chaussee 370 ist ein Gartenbaubetrieb vorhanden. Auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 5201 an der Holsteiner Chaussee 362 befindet sich ein eingeschossiges Bürogebäude mit Garagen. Es handelt sich hier um einen Fachgroßhandel für Schreib- und Spielwaren, der als nicht störend einzustufen ist. Auf dem Flurstück 468 an der Holsteiner Chaussee befindet sich auf der neu ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ein kleiner Bunker. Größere Flächen am Graf-Otto-Weg und im inneren Planbereich sind Wiesen- und Weideland.

Auf Grund einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten wurden auf den Flurstücken 473 und 5369 Geländeänderungen festgestellt. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht aufgetreten.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandene Wohnhausbebauung wird entlang den Straßenrändern des Schleswiger Damms, Burgwedelkamps, Burgwedelstiegs und der Burgwedeltwiete reines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise, einer überwiegenden Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der Einschränkung von maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit soll einerseits dem vorhandenen Gebietscharakter mit einer straßenbegleitenden individuell gestalteten Einzelhausbebauung, andererseits aber auch einer begrenzten Erweiterungsmöglichkeit entsprochen werden. Mit der Festsetzung der Wohnungsanzahl wird gleichzeitig erreicht, daß planerisch nicht erwünschte Mehrfamilienhäuser verhindert werden.

Für den überwiegenden Teil der an den Straßen Schleswiger Damm, Burgwedelkamp und Burgwedeltwiete belegenen Grundstücke werden Flächenausweisungen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Mit diesen gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) verringerten Werten der baulichen Nutzung soll die Baumasse im Falle von Neubauten oder bei baulichen Erweiterungen den bestehenden

Gebäuden angeglichen und damit dem Gebietscharakter entsprechen werden. Auf dem Flurstück 5364 am Schleswiger Damm sind die Werte mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt, um eine städtebauliche Anpassung an den Maßstab der nördlich angrenzenden und der am Schleswiger Damm belegenen Wohnbebauung zu sichern.

Der Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt weitgehend den vorhandenen Gebäudebestand. Gebäude, die sich nicht in das städtebauliche Konzept einfügen, wie zum Beispiel vereinzelte rückwärtige Bebauungen, sind bei der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht berücksichtigt worden; diese Bebauungen haben Bestandsschutz. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch eine maximale Tiefe von 18 m bestimmt. Die Festsetzungen lassen genügend Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, wie es aus Stadtbild- und Nachbarschaftsgründen zu vertreten ist. Nur auf den verhältnismäßig kleinen Grundstücken beiderseits des Burgwedelstiegs und im Bereich Burgwedelkamp/Holsteiner Chaussee sind mit 15 m bzw. 12 m Bautiefe die Gebäudestandorte weitgehend vorgegeben. Die überbaubare Fläche wird nur im Eckbereich Burgwedelkamp/Burgwedeltwiete vergrößert, um eine Bebauung des auch im rückwärtigen Bereich erschlossenen Flurstücks 5414 zu ermöglichen. Entlang der neuen vom Schleswiger Damm und Graf-Otto-Weg ausgehenden Erschließungsstraße werden zweigeschossige Reihenhäuser und dreigeschossige Wohngebäude für Geschosswohnungen ausgewiesen. Die Stellung der Baukörper ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept für den Gesamtbereich der Bebauungspläne Schnelsen 14, 21 und 72. Die verschiedenen Bautiefen ergeben sich aus den unterschiedlichen Anforderungen der Wohnformen an die Gebäude.

...

Auf den rückwärtigen Flächen der Flurstücke 365 und 364 ist eine Bebauung vorgesehen, die im städtebaulichen Zusammenhang mit der Neuerschließung steht und wegen der begrenzten Grundstücksfläche nur eingeschossig festgesetzt wird. Deshalb wurde der östliche Gebäudeanschluß ebenfalls eingeschossig festgesetzt.

Die ausgewiesene Fläche für die Kehre ist die Mindestausweisung, die auch Müllfahrzeugen eine Wendemöglichkeit bietet. Eine Reduzierung dieser Straßenverkehrsfläche ist daher nicht möglich. Eine Verschiebung des Wendehammers nach Osten kommt ebenfalls nicht in Betracht. Das Ziel, Wohnungsbau und die notwendigen Nebenanlagen zu schaffen, wäre dann nicht in dem Umfang zu realisieren, weil die östlich der Kehre geplanten Reihenhäuser reduziert werden müßten. Die Wirtschaftlichkeit der Erschließung würde sich dadurch verschlechtern.

Der Abstand der dreigeschossigen Bebauung auf dem Flurstück 5369 zur östlich vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Burgwedelstieg beträgt mindestens 30 m, so daß eine Beeinträchtigung wegen räumlicher Enge nicht zu erwarten ist. Auch aus Gründen der besseren Ausnutzung der günstig gelegenen und erschlossenen Flächen sowie zur Befriedigung von dringendem Wohnraumbedarf der Bevölkerung wurde der ost-west-gerichtete Querriegel auf dem Flurstück 5369 von zweigeschossig auf dreigeschossig angehoben.

Von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung soll für einen vorhandenen Betrieb auf dem Flurstück 3106 Gebrauch gemacht werden, so daß die Weiterentwicklung dieses am Burgwedelstieg liegenden Friseur-Betriebes nicht gefährdet ist.

...

Die Giebelseiten der im Plan gekennzeichneten Gebäude auf den Flurstücken 473 und 5369 sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Damit soll eine Einbindung der dreigeschossigen Gebäude in die umgebenden, gärtnerisch gestalteten Freiflächen erreicht und eine Erhöhung der stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsfläche geschaffen werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Einwendungen der ursprünglich auf dem Flurstück 470 vorgesehene öffentliche Verbindungsweg von der Holsteiner Chaussee zum Spielplatz auf die Südgrenzen der Flurstücke 468 und 5733 verlegt. Als Ausgleich für diese Festsetzung wurde auf dem Flurstück 468 zusätzlich eine eingeschossige rückwärtige Bebauung ausgewiesen.

Diese nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Holsteiner Chaussee wird allgemeines Wohngebiet zweigeschossig in offener Bauweise festgesetzt. Damit soll der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur entsprochen werden. Für die Flurstücke 470, 379, 5197, 5199 und 5201 wird durch eine Flächenausweisung die Nutzung auch der rückwärtigen Bereiche der überwiegend sehr tiefen Grundstücke ermöglicht. Damit sich die Neubebauung in das vorherrschende Erscheinungsbild einfügt und im Hinblick auf die Lärmemissionen der Holsteiner Chaussee, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach den in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerten.

Um den an der Holsteiner Chaussee ansässigen gewerblichen Nutzungen weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, sind auf dem Flurstück 470 Gartenbaubetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Von der Ausnahmemöglichkeit des § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung soll für einen vorhandenen nicht störenden Gewerbebetrieb (Fachgroßhandel für Schreib- und Spielwaren) auf dem Flurstück 5201 an der Holsteiner Chaussee 362 Gebrauch gemacht werden. Am Graf-Otto-Weg 4 befindet sich ein nicht störender Handwerksbetrieb (Klempnerei). Gegen den Handwerksbetrieb, den Gewerbebetrieb und den Gartenbaubetrieb liegen keine Beschwerden vor; es ist auch weiterhin davon auszugehen, daß diese Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet vertretbar sind.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Einwendungen die ursprünglich beabsichtigte zweigeschossige Bebauung der rückwärtigen Bereiche im allgemeinen Wohngebiet auf eine Eingeschossigkeit reduziert und die östliche Baugrenze auf den Flurstücken 5197 und 5199 um ca. 5 m nach Westen zurückgenommen, um eine Beeinträchtigung der benachbarten Doppelhausbebauung westlich Burgwedeltwiete zu vermeiden. Die Planänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

5.3 Bauliche Gestaltung

Für die Errichtung baulicher Anlagen werden gestalterische Anforderungen gestellt, damit das Erscheinungsbild des Neubaugebietes eine Einheitlichkeit aufweist, dennoch aber die vorstädtische Wohnortsituation charakterisiert.

...

Aus diesem Grunde werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Wohnbebauung wird eine Dachneigung zwischen 35 Grad und 40 Grad vorgeschrieben (vgl. § 3 Nummer 2). Damit wird sowohl dem Wunsch der Grundeigentümer nach Ausbau eines nutzbaren Dachgeschosses entsprochen als auch die stadtgestalterisch erstrebenswerte Dachneigung ermöglicht.

In § 3 Nummer 1 ist festgesetzt, daß in den Wohngebieten mit geschlossener Bauweise und bei Reihenhäusern die Außenwände mit rotem Ziegelmauerwerk auszuführen oder entsprechend zu verblenden sind. Mit dieser Vorschrift wird sowohl an die Bautradition im Hamburger Wohnungsbau der 20er Jahre angeknüpft als auch eine bauliche Einheitlichkeit dieses Bereichs erzielt und dennoch ein individuelles Wohnquartier ermöglicht.

Die Begrünung der Dächer von Garagen sowie der Schutzdächer von Stellplätzen (vgl. § 3 Nummer 4) wird festgesetzt, um den begrünten Freiraum zwischen den Baukörpern optisch zu erweitern und den gestalterischen Eindruck für die Wohnbebauung zu verbessern. Auch im Sinne der Zielsetzung des Grünordnungsplans wird so ergänzend zur Prägung und Ausgestaltung des Wohnumfeldes beigetragen.

5.4 Stellplätze

Für die Reihenhausbauung an der neu geplanten Stichstraße vom Schleswiger Damm, östlich des Kehrenbereichs, werden Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da eine unmittelbare Anfahrbarkeit der Einzelgebäude nicht gegeben ist.

Daher werden auch für die dreigeschossige Wohnbebauung auf dem Flurstück 5369 Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlage auf den Flurstücken 5369 und 475 ausgewiesen. Der Abstand der Gemeinschaftsanlage auf dem Flurstück 475 zur planungsrechtlich gesicherten Einfamilienhausbebauung am Burgwedelstieg ist noch vertretbar, zumal eine durch ein Anpflanzungsgebot begründete Garagenzeile entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen ist, die den Lärm von den Stellplätzen abschirmt.

Unter der Voraussetzung, daß eine gärtnerische Einbindung erfolgt und der Vorgartencharakter erhalten bleibt, können ebenerdige Stellplätze in Reihenhausbereichen auch in den Vorgärten zugelassen werden. Stellplätze mit Schutzdächern sind dort nicht zulässig, um den Vorgartencharakter zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 2).

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen (vgl. § 3 Nummer 3). Die für die Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen dieser Flächen und der zusätzlichen Luftbelastung durch den Fahrzeugverkehr. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Gesamtbild dieses Bereichs.

5.5

Abfallbehälter

Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter werden für die Reihenhausbauung an der neu geplanten Stichstraße vom Schleswiger Damm, östlich des Kehrenbereichs in angemessenem Abstand zur Straße gesichert. Die Zuordnung der Standplätze zu den entsprechenden Wohnflächen wird im Bebauungsplan geregelt (Zuordnung A)..

...

5.6 Beheizung

Im Interesse einer wirtschaftlich effizienten Wärmeversorgung soll der Anschluß an ein Blockheizkraftwerk, das auf der Basis der Kraft-Wärme-Kopplung außerhalb des Plangebiets untergebracht werden soll, erfolgen. Es soll die Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben des Senats auf der Grundlage des § 81 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), (möglichst Kraft-Wärme-Kopplung aus erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerken) gewährleistet werden. Darum ist in § 2 Nummer 4 vorgeschrieben, daß die dreigeschossige Neubebauung an ein Blockheizkraftwerk - Fernwärmenetz anzuschließen ist, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden.

Diese Art der Wärmeversorgung kommt vornehmlich für Gebäude mit Geschoßwohnungen in Betracht, die sich auf den vom Graf-Otto-Weg aus erschlossenen Bereich konzentrieren. Deshalb wurde für die Reihenhäuser und Einfamilienhausgebiete kein Anschlußzwang an Blockheizkraftwerke vorgeschrieben.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Die Neubaugebiete werden durch zwei vom Graf-Otto-Weg und Schleswiger Damm abzweigende Stichstraßen erschlossen, die beide mit einer Kehre enden.

...

Die Belegenheit und Anfahrbarkeit der nördlich des Spielplatzes ausgewiesenen Reihenhausbebauung wird durch einen zusätzlichen befahrbaren Wohnweg mit sogenanntem "Adlerschnabel" hergestellt. Von dem mit 11 m festgesetzten Regelquerschnitt werden etwa 4 m für die Herstellung eines offenen Grabens beansprucht.

Für die Stichstraße vom Graf-Otto-Weg ist eine Normenlehre und zur Oberflächenentwässerung ein einseitiger offener Graben vorgesehen.

Die Stichstraße mit Anbindung an den Schleswiger Damm soll als sogenannter Wohnhof mit einer Mindestbreite von 7 m und einseitigem offenen Graben mit ca. 4 m Breite gestaltet werden. Eine Belegenheit für die Reihenhausbebauung östlich der Kehre wird über weitere nicht befahrbare Wohnwege hergestellt. Im Querschnitt des südlichen Wohnweges ist ebenfalls ein offener Graben enthalten.

Der nord-süd-gerichtete Fußweg vom Graf-Otto-Weg über die ausgewiesene Stichstraße und deren Verlängerung zur Burgwedeltwiete ist Bestandteil einer Fußwegverbindung von den Wohngebieten südlich der Straße Burgwedelkamp zum Bahnhof Burgwedel mit dem geplanten Zentrumsbereich. Über die ost-west-verlaufenden Wege soll eine Verbindung zu dem vorgesehenen Grünzug entlang des Burgwedelau-Nebengrabens und der dort geplanten Parkanlage hergestellt werden. Der südlich des Flurstücks 468 ausgewiesene Fußweg war bei der öffentlichen Auslegung südlich des Flurstücks 469 vorgesehen. Aufgrund vorgebrachter Einwendungen ist diese Fußwegbeziehung auf die Nordseite des Flurstücks 469 verlegt worden. Die Verlegung eines unterirdischen Öltanks hätte nicht mehr vertretbare Kosten verursacht.

Die mit 8 m Breite ausgewiesenen Verbindungswege enthalten 4 m breite Gräben für die Oberflächenentwässerung.

Eine Aufweitung der Wegeführung unmittelbar nördlich des Kehrenkopfes der Burgwedeltwiete in Richtung Spielplatzflächen ist erforderlich, um eine behindertengerechte Ausbildung des Fußweges zu ermöglichen. Wegen des dort vorhandenen Geländesprungs von ca. 1,5 m wird die Herrichtung einer Rampe erforderlich. Die Festsetzung der erforderlichen Straßenverkehrsfläche beinhaltet darüber hinaus einen offenen Graben mit ca. 4 m Breite.

Eine Verbreiterung der Holsteiner Chaussee um ca. 6 m ist für den Ausbau von Fuß- und Radwegen bei Wiederherstellung bzw. Erhaltung der offenen Grabenflächen und des Baumbestandes erforderlich. Parkbuchten können im Zuge der Ausbaumaßnahme hergerichtet werden, sofern ausreichend Fläche verfügbar ist. Mit der Eckabschrägung zum Graf-Otto-Weg soll eine übersichtliche Ausgestaltung des Einmündungsbereichs gewährleistet werden. Das städtische Flurstück 4453 am Schleswiger Damm wird zur Begradigung des Schleswiger Damms für die Herstellung von Fuß- und Radwegen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Der Burgwedelstieg soll langfristig als Wohnhof mit einem Querschnitt von 7 m ausgebaut werden. Deshalb wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche um ca. 1,5 m nach Nordosten erweitert.

Mit der Festsetzung von Straßenverkehrsfläche für das Flurstück 5299 soll eine Belegenheit in Verlängerung des von der Burgwedeltwiete abgehenden öffentlichen Wohnweges für die Bebauung auf dem Flurstück 5294 geschaffen werden.

Darüber hinausgehende Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

...

Auf eine über die Nordgrenze des Burgwedelkamps hinausgehende Straßenverbreiterung wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Einwendungen verzichtet. Die Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.8 Grünfläche

Als Wohnfolgeeinrichtung ist nördlich der Kehre Burgwedeltwiete ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Der im westlichen Bereich liegende Bolzplatz ist für schulpflichtige Kinder aus den Wohngebieten der näheren Umgebung vorgesehen. Die Lage des Bolzplatzes wurde so gewählt, daß er auf einem bezüglich der Geräusentwicklung auf benachbarte Wohngrundstücke wenig empfindlichen Teil der Grünfläche festgesetzt ist. Weitere geeignete Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Grundstücke wären Geländemodulierungen, eine Anordnung der Spielgeräte auf dem Spielplatz, die geringe Lärmimmissionen für die Wohnbebauung erwarten läßt, und Ballfanggitter im Bereich des Bolzplatzes. Darüber hinaus wurden zur optischen Abschirmung allseitig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sonstige Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

5.9 Lärmschutz

Die an die Straßen Holsteiner Chaussee und Schleswiger Damm heranreichenden Wohngebiete werden durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt. Eine durchgeführte lärmtechnische Untersuchung für diese Bereiche ergab die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für die Wohngebiete getroffen werden können. Maßnahmen für eine andere Verkehrsführung scheiden aus, da eine alternative Trasse nicht zur Verfügung steht. Gleichfalls kann aktiver Lärmschutz (Wälle und Wände) für die Holsteiner Chaussee und

...

den Schleswiger Damm aus Platzmangel sowie aus stadtbildgestalterischen Gründen, wegen der Belegenheit der Flurstücke und auch wegen eines nicht zu erreichenden Lärmschutzes für die Obergeschosse der Bebauung hier nicht angeordnet werden. Insoweit verbleiben für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Deshalb wird festgesetzt, daß in den Wohngebieten entlang Holsteiner Chaussee und Schleswiger Damm durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Durch die im Plan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.10 Oberflächenentwässerung

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung vorhandener und geplanter Wohngebiete wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Schnelsen 14 ein wasserwirtschaftliches Konzept entwickelt. Das im Bereich der Neubebauung anfallende Oberflächenwasser soll über ein offenes Grabensystem in Regensiele des Graf-Otto-Weges und des Schleswiger Damms

abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser aus dem Regensiel soll im Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplans Schnelsen 14 über einen offenen Graben und ein Absetzbecken dem Burgwedelau-Nebengraben zugeführt werden.

5.11 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Während die Weide auf dem Flurstück 5197 wegen ihrer herausragenden Bedeutung für das Ortsbild im Grünordnungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt wird, erscheinen die Lärche und Birke auf der Nordseite des Flurstücks 379 nicht schutzwürdig.

5.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) sowie die Teilbebauungspläne TB 18 vom 5. Januar 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 27) und TB 87 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 985) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 126.760 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 26.488 m² (davon neu etwa 10.288 m²) und einen neuen Spiel- und Bolzplatz etwa 3.400 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und den Spiel- und Bolzplatz benötigten Flächen noch überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Beseitigt werden müssen auf den neuen Straßenflächen ein kleiner Bunker und ein Nebengebäude. Die neuen Spielplatzflächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, Sielbaumaßnahmen im Schleswiger Damm und die Herrichtung des Spielplatzes/Bolzplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

B e g r ü n d u n g

zum Grünordnungsplan Schnelsen 21

Vom 26.03.1991

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplans ist das Hamburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hamburgisches Naturschutzgesetz - HmbNatSchG -) vom 2. Juli 1981, zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1981, Seite 167, 1990, Seite 283). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 8. Juni 1982 stattgefunden.

Der Grünordnungsplan hat nach den Bekanntmachungen vom 23. November 1989 Amtlicher Anzeiger, Seite 2447 und in den Tageszeitungen Hamburger Morgenpost und Hamburger Abendblatt jeweils in der Umweltbehörde sowie im Bezirksamt Eimsbüttel, Naturschutzreferat, in der Zeit vom 1. Dezember 1989 bis zum 15. Januar 1990 ausgelegen.

Die nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anerkannten Verbände wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt.

2. Inhalte des Flächennutzungsplan und des Freiflächenplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 542) und der Freiflächenplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom Dezember 1973 stellen für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Schutzbestimmungen

Im gesamten Plangebiet gelten die Vorschriften der Verordnung zum Schutz des Baumbestand und der Hecken der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung.

4. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Schnelsen 21 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau in der Nähe des AKN-Haltepunktes Burgwedel zu schaffen sowie um einen Spielplatz und einen Bolzplatz zu sichern.

Die Aufstellung des Grünordnungsplans Schnelsen 21 ist vor allem deshalb erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans erhebliche und nachhaltige Landschaftsveränderungen im Bereich bisher gärtnerisch sowie nicht genutzter Vegetationsflächen zulassen.

Ziel des Grünordnungsplans ist es, im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan die Stabilität des Naturhaushaltes und die Qualität des Landschaftsbildes zumindest in Teilbereichen zu erhalten sowie die Voraussetzungen für deren Wiederherstellung bzw. Neugestaltung in einer den veränderten Nutzungen entsprechenden Form zu schaffen. Vor allem soll:

- Baumbestand weitgehend geschützt werden;
- eine intensive Durchgrünung der Baugebiete erreicht werden; hen
- die Rückhaltung, Versickerung und Reinigung des abfließenden Oberflächenwassers gefördert werden;
- die Höhe der Grundwasserstände erhalten bleiben;
- die Qualität des Landschaftsbildes erhalten oder verbessert werden.

5. Bestandsbeschreibung und Bewertung

5.1 Naturraum, Topographie, Geologie und Boden

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Pinneberger-Schnelsener Geest und liegt im Bereich der schwachbewegten eiszeitlichen Moränen- und Schmelzwassersandablagerungen.

Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden um etwa 1,5 m ab. Zwischen der Kehre Burgwedeltwiete und dem angrenzenden nicht bebauten Gelände besteht eine Höhendifferenz von etwa 1,2 m.

Als oberflächennahe Bodenarten treten im Norden und Süden des Plangebietes vorwiegend sandige Materialien auf, während im mittleren und südöstlichen Bereich Geschiebelehm und Geschiebemergel ansteht. Im Laufe der Bodenentwicklung dürften sich Podsol-Braunerden und Pseudogleye herausgebildet haben. Den Pflanzen steht damit ein mäßiges Nährstoffangebot bei ausreichender Wasserversorgung zur Verfügung.

5.2 Wasserhaushalt

Die Flurabstände des Grundwassers liegen im gesamten Plangebiet ca. 2 bis 3 m unter Gelände. Bedingt durch die Bodenverhältnisse ist mit relativ hohen Stauwasserständen zu rechnen. Der vorhandene ältere Gehölzbestand wird daher auf Grundwasserabsenkungen empfindlich reagieren.

Das Wasserwerk Schnelsen fördert östlich des Plangebietes in der Nähe der Bundesautobahn Wasser aus Tiefen zwischen 30 m und 100 m und 200 m. Gegenwärtig wird untersucht, ob im Raum Schnelsen-Stellingen ein Wasserschutzgebiet gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz eingerichtet werden muß. Im Fall einer Schutzgebietsausweitung werden sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.

In den Straßen Burgwedelkamp, Burgwedelstieg, Graf-Otto-Weg und Holsteiner Chaussee gibt es noch Teilstücke offener Straßengräben. Burgwedeltwiete, Schleswiger Damm und der überwiegende Teil des Graf-Otto-Weges entwässern über Grabenverrohrungen oder Sielleitungen.

5.3 Klima, Lufthygiene

Bedingt durch die Grünland- und Gartenbrachflächen weist das Kleinklima niedrigere Temperaturen sowie eine höhere Luftfeuchtigkeit als die bebaute Umgebung auf. Der Raum leistet wegen der abwechslungsreichen Struktur des Vegetationsbestandes auf den differenziert ausgebildeten Brachflächen durch Ausfilterung und Ablagerung von Stäuben sowie Absorption von gasförmigen Schadstoffen einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität.

5.4 Biotope

Das Plangebiet läßt sich in 3 Biotoptypen gliedern:

5.4.1 Grünlandbrache

Etwa 2,2 ha der insgesamt 3,5 ha südlich des Graf-Otto-Weges und östlich der Burgwedeltwiete vorhandenen Freiflächen sind Grünlandbrachflächen. Diese wurden bis vor wenigen Jahren mit unterschiedlicher Intensität als Pony- und Schafweiden genutzt. Die unterschiedliche Nutzungsintensität des Grünlandes in den letzten Jahren führte zu einem vielfältigen Vegetationsbestand mit unterschiedlichen Entwicklungsstadien: die vorhandenen Grasfluren und ausdauernden Ruderalfluren werden allmählich von Gehölzen wie Weißdorn, Brombeeren, Birken, Eichen und Zitterpappeln zurückgedrängt.

Nördlich der Kehre Burgwedeltwiete hat sich auf dem Flurstück 473 ein dichtes Weißdorngebüsch mit Birken und Eichen entwickelt, das einen besonders wertvollen Lebensraum für wildlebende Tiere darstellt.

Das Flurstück 5615 ist als Obstwiese genutzt worden. Zahlreiche Obstbäume sind inzwischen abgestorben.

An den Grundstücksgrenzen stehende Baumreihen und -gruppen aus z. B. Birken, Eichen Ebereschen, Erlelen und Fichten sowie durchgewachsene Hecken aus Hainbuchen und Rotbuche. Sie gliedern die Brachflächen und tragen erheblich zur Zierde und Belebung des Landschaftsbildes bei.

Der Graf-Otto-Weg wird entscheidend durch große Stieleichen geprägt, die ehemals Knickbestandteil waren.

5.4.2 Gartenbrache

Auf Teilbereichen der Flurstücke 472, 475, 5364 und 5615 befinden sich auf etwa 1,3 ha Gartenbrachen mit unterschiedlich ausgebildeten Kraut- und Strauchschichten. Je nach Zeitpunkt der Aufgabe der Gartennutzung haben sich neben ausdauernden Kraut- und Grasfluren aus z. B. Goldrute, Gundermann, Weidenröschen, Quecke, Rotes Straußgras und neben Obstgehölzen sowie sonstigen gepflanzten Bäumen Gebüsche aus Weiden, Brombeeren, Holunder und Birken entwickelt.

Teile der Flurstücke 472 und 473 sind dicht mit Fichten und vereinzelt Birken bestanden. Eine Strauch- und Krautschicht ist hier nur spärlich ausgebildet.

5.4.3 Überwiegend unbefestigte Gartenflächen

Der überwiegenden Teil des Plangebietes besteht aus Hausgärten auf Grundstücken mit Einzelhausbebauung. Die Gärten sind typische Vorstadtgärten und weisen einen umfangreichen Gehölzbestand aus Laub-, Nadelbäumen, Obstgehölzen und Ziersträuchern auf. In einem großen Teil der Gärten gibt es neben den Ziergärten auch Gemüsegärten.

5.5 Fauna

Gesicherte Informationen über das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten liegen nicht vor. Durch die Vielfalt der kleinräumig wechselnden Vegetationsstrukturen und die teilweise ungestörte Lage der Garten- und Grünlandbrachen stellt das Plangebiet einen beachtlichen Nahrungs- und Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel, Reptilien und Insekten dar.

5.6 Zusammenfassende Bewertung

Die Qualität des Plangebietes für den Naturhaushalt liegt vor allem im Vorkommen kleinflächig wechselnder, eng verzahnter Grünland- und Gartenbrachflächen. Diese sind gut mit natürlichen Strukturelementen, z. B. Gehölzen, ausgestattet und nehmen etwa ein Viertel der Plangebietsfläche ein.

Bei allgemein zunehmender Siedlungsdichte und einhergehender Bebauung von Ruderal- und Brachflächen sind die Grünland- und Gartenbrachen von beachtlicher Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie haben positive Wirkungen im Hinblick auf Kleinklima, Lufthygiene, Grundwasseranreicherung, Landschaftsbild und Biotopschutz.

6. Planinhalt

6.1 Allgemeines

Durch den Bebauungsplan Schnelsen 21 werden in dem etwa 12,7 ha großen Plangebiet von den etwa 3,5 ha bisherigen Freiflächen etwa 3,2 ha als Bau- und Verkehrsfläche sowie 0,34 ha als Spielplatz und Bolzplatz festgesetzt. Der übrige Bereich des Plangebietes ist bereits Wohnbaufläche, auf der im geringen Umfang zusätzliche Bebauung ermöglicht wird.

Die zu erwartenden Nutzungsänderungen werden im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ebenso wie das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Der Grünordnungsplan begrenzt daher durch Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetation ebenso wie zur Anpflanzung und durch allgemeine Schutzmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege das Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

6.2 Begrünungsmaßnahmen

Im Rahmen der Sicherung und Entwicklung der Vegetation im Plangebiet kommt den Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten insbesondere für Bäume eine große Bedeutung zu. Gebote dieses Inhalts verbessern die klima-ökologischen und lufthygienischen Verhältnisse wie Temperaturniveau, Erhöhung der Luftfeuchte, Windschutz, Staub- und Lärminderung sowie Sauerstoffanreicherung, schaffen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten und bewirken eine Einbindung in das Landschaftsbild.

Unabhängig von dieser Zielsetzung tragen derartige Gebote zur Erhöhung des Erlebniswertes und zur Verstärkung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Umfeld bei. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Gehölze

zu verwenden, um ein dauerhaftes, gesundes Wachstum zu sichern und um der an sie angepaßten Tierwelt artgerechte Lebensräume zu schaffen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 Satz 1). Um die Wirkungen des Gebotes möglichst kurzfristig zu erzielen, ist für anzupflanzende Bäume ein Mindeststammumfang festgesetzt (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 Satz 2). Zu den einheimischen Laubbäumen, die entsprechend den unterschiedlichen Standortbedingungen des Plangebietes auszuwählen sind, zählen: Stieleiche, Esche, Rotbuche, Silberweide, Spitzahorn, Winterlinde, Sandbirke, Hainbuche, Eberesche, Frühblühende Traubenkirsche, Feldahorn, Holzbirne, Roterle, Zitterpappel und Vogelkirsche. Zu den entsprechenden Sträuchern zählen: Schlehe, Hasel, Hundsrose, Faulbaum, Ohrchenweide, Aschweide, Korbweide, Schneeball, Holunder, Weißdorn, Hartriegel und Pfaffenhütchen.

Die Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote müssen auch private Flächen einbeziehen, da auf bisher überwiegend un bebauten Brachflächen eine Bebauung ermöglicht wird. Eine entsprechende Notwendigkeit besteht insbesondere im Zusammenhang mit der Eingrünung von Gebäuden. Eine Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen auf privaten Grundstückflächen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen ist in den Bereichen festgesetzt, in denen sie zur Ergänzung der raumbildenden Wirkung von Straßenbaumpflanzungen erforderlich sind (Festsetzungskarte). Die Begrüpfungsvorschriften sind mit der vorgesehenen baulichen Nutzung vereinbar.

Die Festsetzung, mindestens 20 % der nicht überbauten Flächen mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und außerdem je 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens einen Laubbaum zu pflanzen, wird vorgenommen, um in Verbindung mit der Verwendung von standortgerechten, einheimischen Arten eine abwechslungsreiche, gut strukturierte Gartenbepflanzung mit vielfältigen Nahrungs- und Lebensräumen zu erzielen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1).

Die Begrüpfung von Wandflächen ist vorgeschrieben für Garagenwände und Giebelwände des Geschoßwohnungsbaus, also an Bauteilen mit geringerer Gestaltqualität und geringen Fensteranteilen. Die Begrüpfung erweitert den Lebensraum für Vögel und Insekten und wirkt sich günstig auf das Kleinklima aus. Obwohl ihr Platzbedarf und ihr Herstellungsaufwand sehr gering sind, wird der Anteil begrünter Flächen im Plangebiet dadurch deutlich vergrößert (§ 2 Abs. 1 Nr. 4, Festsetzungskarte).

Da private Grundstücksflächen mit Tiefgaragen bebaut werden können und die Anpflanzungsmöglichkeiten dadurch eingeschränkt werden, wird für zu bepflanzende Flächen auf Tiefgaragen eine mindestens 0,5 m starke durchwurzelbare Überdeckung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß zumindest die Anpflanzung von Sträuchern und Stauden möglich ist. Wenn die Verpflichtung zur Anpflanzung eines Baumes für jede 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche auf einer Tiefgarage erfüllt werden soll oder muß, so muß die Überdeckung auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen, damit zumindest für einen kleinkronigen Baum ausreichender Wurzelraum vorhanden ist (§ 2 Abs. 1 Nr. 5).

Darüber hinaus ist nur die Dachbegrünung von Garagen und Schutzdächern von Stellplätzen festgesetzt, um den Herstellungsaufwand gering zu halten. Die Festsetzung dient dazu, zumindest einen Teil der verlorengehenden Vegetationsflächen zu ersetzen, den Wasserabfluß aus den Baugebieten zu verringern und das Entstehen oder Dachlandschaften zu verhindern (§ 2 Abs. 1 Nr. 3).

Für die im Bebauungsplan Schnelsen 21 festgesetzte Bepflanzung für Stellplatzflächen schreibt der Grünordnungsplan großkronige Laubbäume sowie eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vor, damit eine weitgehende Eingrünung der Stellplatzflächen erreicht wird und die Bäume auf lange Sicht einen ausreichenden Lebensraum erhalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 2). Großkronige Bäume sind Bäume, deren Kronendurchmesser in ausgewachsenem Zustand mehr als 6 m beträgt.

Auf den Flurstücken 475 und 5369 ist ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Dadurch soll eine optische Abschirmung zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Geschoßwohnungsbau mit Gemeinschaftsstellplatzanlage und -garagen sowie zwischen der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und der Gemeinschaftsstellplatz- und Garagenanlage erreicht werden und die Einbindung der gesamten Bebauung in der Landschaft durch die Bepflanzung verbessert werden (Festsetzungskarte). Der in Teilbereichen vorhandene Gehölzbestand ist in die Neupflanzung einzubeziehen.

Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume oder Baumreihen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Art an dem gleichen Standort vorzunehmen, damit deren positive Wirkung auf das Landschaftsbild dauerhaft gesichert wird (§ 2 Abs. 1 Nr. 7).

Der Schutz und die Entwicklung des Grüns erfordert neben Anpflanzung und Erhalt flankierende Maßnahmen. Durch das Verbot, Geländeaufhöhungen und Abgrabungen innerhalb ihres Kronenbereichs vorzunehmen, soll gewährleistet werden, daß Gehölze, die sich durch Größe, Schönheit, Schutz- oder Raumwirkung auszeichnen, auf Dauer erhalten bleiben (§ 2 Abs. 3 Nr. 1). Im Bereich der geplanten Neubebauung wird damit außerdem die Eingrünung der Baukörper gefördert. Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben unberührt.

Das Anwendungsverbot für chemische Pflanzenbehandlungsmittel (§ 2 Abs. 3 Nr. 2) ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf das Bodenleben, auf die Eignung des Bodens als Vegetationsstandort sowie auf Fauna und Flora im Plangebiet zu vermeiden.

Innerhalb des im Bebauungsplan Schnelsen 21 auf den Flurstücken 472, 473 und 4091 festgesetzten Spielplatzes steht ein umfangreicher Strauch- und Baumbestand. Dieser soll wegen seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und seiner Lebens- und Nahrungsraumqualität für wildlebende Tiere bei der Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes weitgehend einbezogen und erhalten werden (§ 2 Abs. 3 Nr. 4). Bei der Spielplatzplanung sollte er durch Neuanpflanzungen ergänzt werden.

Unabhängig von den im Einzelfall festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten für Bäume, Sträucher, Wand- und Dachbegrünung ist beabsichtigt, auch den auf den Straßenverkehrsflächen vorhandenen Baumbestand zu erhalten sowie dort umfangreiche Neuanpflanzungen vorzunehmen. Einzelheiten werden im Rahmen der Straßenplanung geregelt.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sollen durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden. Soweit über die Festsetzung des Grünordnungsplanes hinaus weitere Maßnahmen im Sinne des § 9 Hamburgisches Naturschutzgesetz erforderlich sind, werden sie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

6.3 Maßnahmen zur Regelung des Wasserhaushaltes

Im Plangebiet wird eine weitgehende Oberflächenentwässerung über offene Straßengräben angestrebt. Die im Plangebiet in vorhandenen Straßen befindlichen Straßengräben sollen erhalten und ergänzt werden. In den neu anzulegenden Straßen sind zum großen Teil offene Entwässerungsgräben vorgesehen. Der Verlauf vorhandener und vorgesehener Gräben ist in der Festsetzungskarte

dargestellt bzw. unverbindlich gekennzeichnet. Bei Neubebauung einschließlich Wiederbebauung ist das auf den Grundstücken nicht versickerbare Niederschlagswasser in offene Entwässerungsgräben einzuleiten, sofern eine Gelegenheit an Entwässerungsgräben gegeben ist. Entsprechendes gilt bei wesentlicher Änderung baulicher Anlagen. []

Streichung

Die Abführung nicht versickerbaren Niederschlagswassers mittels offener Entwässerungsgräben ist gegenüber geschlossenen Leitungen aus folgenden Gründen vorteilhaft:

- Der Abfluß wird verlangsamt, und das Wasser kann zumindest teilweise versickern und verdunsten;
- Verschmutzungen werden besser zurückgehalten und teilweise abgebaut;
- es entsteht zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Festsetzung von Querschotten aus Lehm packungen oder anderen geeigneten Maßnahmen zur Verhinderung einer Drainagewirkung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen oder Sielen wird getroffen, um Schäden an der vorhandenen Vegetation, speziell dem Baumbestand, durch Absenkung des Grund- oder Stauwasserstandes zu vermeiden. In der Regel werden Versorgungsleitungen und Sielen in ein Sand- oder Kiesbett verlegt. Dieses kann zu einer Drainagewirkung im Bereich der Leitungsgräben und somit zu einer sich nachteilig auf die Vegetation auswirkenden Grundwasserabsenkung führen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1).

Ergänzend soll durch Vorschriften über wasser- und luftdurchlässige Wegebeläge auf privaten Grundstücksflächen einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluß entgegengewirkt werden und gleichzeitig die Funktion des Bodens als Wurzelraum auch unter Wegen weitgehend erhalten bleiben (§ 2 Abs. 2 Nr. 2).

7. Flächen und Kostenangaben

Durch die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden keine Kosten entstehen. Die Kosten für die Herrichtung [] des Spielplatzes werden in der Drucksache zum Bebauungsplan aufgeführt.

Streichung

