

Begründung

zum Bebauungsplan Schnelsen 33

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtbauamt
LP25, Planbereich TWG R 0113
Allen Steinweg 1, 20459 Hamburg
Telefon 35 04-32 92/32 98
BN. 9.41-32 92/32 93

Archiv

Vom 22. Juni 1994

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 1/90 vom 20. Juni 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1177) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. August 1990 und 15. Mai 1992 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 1701, 1992 Seite 921) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert worden; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so daß die Änderungen ohne erneute öffentliche Auslegung im Rahmen einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung vorgenommen werden konnten (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

Das Plangebiet wurde um den westlichen Teilbereich zwischen AKN-Bahnanlage, Holsteiner Chaussee, Ellerbeker Moordamm und Landesgrenze reduziert, weil über die Festlegung der überbaubaren Flächen noch weitergehende Klärungen erforderlich sind.

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. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Darüber hinaus ist die Trasse der Eisenbahn-Aktiengesellschaft Altona/Kaltenkirchen/Neumünster (AKN) als Schnell- und Fernbahn mit einem Haltepunkt dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Die im Nahbereich der Stadtgrenze Hamburgs liegenden Flächen beiderseits der AKN-Trasse sollen den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechend städtebaulich neu geordnet werden. Dringender Wohnraumbedarf erfordert die Ausweisung von verkehrsgünstig gelegenen Flächen für den Wohnungsbau sowie für Wohnfolgeeinrichtungen. Der Bebauungsplan soll den überwiegenden Teil der unbebauten Flächen für neuen Wohnungsbau mit zunehmender Dichte im Einzugsbereich der AKN-Haltestelle Burgwedel einschließlich der hierfür notwendigen Erschließungsmaßnahmen sichern. Gleichzeitig sind Flächen für den Bau eines Kindertagesheims als Wohnfolgeeinrichtung sowie für die Herrichtung öffentlicher Grünflächen vorgesehen.

Der Bebauungsplan basiert auf Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs, der 1980 für das Gebiet dieses Bebauungsplans einschließlich eines westlich der Holsteiner Chaussee befindlichen Bereichs sowie südlich angrenzender Flächen ausgeschrieben wurde. Die Wettbewerbsvorgaben orientierten sich weitgehend an den

Zielen des sogenannten Dichtemodells im "bestandsgeprägten Raum", das im Einzugsbereich von Schnellbahnhaltstellen verdichtete Bebauung vorsieht. Im Unterschied zur bisher erfolgten Besiedlung ist die Neubebauung hinsichtlich ihrer Dichte und Höhenentwicklung wie auch der Gebäudestellungen und Wegeführungen auf die Schnellbahnhaltstelle bezogen.

4. Angaben zum Bestand

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet befindet sich in Privateigentum und wird landwirtschaftlich genutzt (ca. 7,8 ha) oder ist mit Einfamilienhäusern bebaut (ca. 6,9 ha).

Im Kreuzungsbereich der AKN mit der Holsteiner Chaussee haben sich gewerbliche Nutzungen angesiedelt, wie eine Gaststätte an der Holsteiner Chaussee 402 (Flurstück 451) mit einem dahinterliegenden privaten Campingplatz, Lager- und Büroräume, Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Wohnwagen auf den städtischen Flächen westlich der Holsteiner Chaussee.

An der Straße Grothwisch 44/46 (Flurstück 64) befindet sich ein Gärtnereibetrieb.

Auf den Flurstücken 3 und 4415 (nördlich Heketweg) wurden Geländeänderungen festgestellt, wie eine vergleichende Auswertung von Luftbildern und Grundkarten ergab. Auffälligkeiten im Untergrund, die den vorgesehenen Nutzungen entgegenstehen könnten, sind bisher nicht aufgetreten.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Auf den noch weitgehend unbebauten Flächen zwischen Schleswiger Damm, Heketweg und der Trasse der AKN ist eine dreigeschossige geschlossene Bebauung mit einer maximalen Bautiefe von 12 m festgesetzt. Diese Fläche bietet durch ihre Lage innerhalb des 300 m-Einzugsbereichs um den Schnellbahn-Haltepunkt, durch die Zuordnung zu vorhandenen und geplanten Freiflächen und Fußwegeverbindungen günstige Voraussetzungen für den Bau von Geschöbwohnungen. Um einen von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Übergangsbereich zwischen der freien Landschaft und der geplanten Wohnbebauung zu schaffen, wird südlich entlang des Heketwegs der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht im wesentlichen eine an der bisherigen und zukünftigen Erschließung orientierte Bebauung vor. Die Stellung der Baukörper, deren Abmessungen und die zweigeschossigen stadtbildprägenden Eckausbildungen werden durch Baukörperausweisungen vorgegeben. Hierbei sind in Fortführung des 1980 für ein größeres Gebiet durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs die Ergebnisse eines städtebaulichen Gutachtens aus dem Jahre 1990 berücksichtigt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Flurstück 6 eine Baulückenschließung vorgenommen, um hiermit eine bessere bauliche Ausnutzung zugunsten des Wohnungsbaus zu erreichen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

...

Für den mit Einzelhäusern bebauten Straßenabschnitt auf der Ostseite des Schleswiger Damms/nördlich und südlich der Bahnanlagen ist abweichend vom Bestand eine drei- bis viergeschossige geschlossene Straßenrandbebauung ausgewiesen. Hiermit soll langfristig die Möglichkeit für eine der Zentralität und dem Umfeld angemessene städtebauliche Verdichtung geschaffen werden.

Der zentrale Bereich zwischen Schleswiger Damm und Holsteiner Chaussee wird mit einer dreigeschossigen geschlossenen Baukörperausweisung festgesetzt. Die Stellung der Baukörper und die Staffelung der Geschosse wurden ebenfalls aus dem städtebaulichen Gutachten entwickelt. Für den dreigeschossigen Baukörper westlich des Schleswiger Damms kann eine Erhöhung um ein Vollgeschöß zugelassen werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt (vgl. § 2 Nummer 4).

In dem drei- und viergeschossigen reinen Wohngebiet wird entsprechend den für das Maß der baulichen Nutzung festgelegten Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In Anbetracht der Nähe zum Haltepunkt Burgwedel sowie in Anlehnung an die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl für die östlich des Schleswiger Damms geplante Wohnbebauung wurde nach der öffentlichen Auslegung die Grundflächenzahl in dem Bereich zwischen der Holsteiner Chaussee und dem Schleswiger Damm von 0,3 auf 0,4 angehoben. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Der vorhandenen Nutzung entsprechend wird entlang der Holsteiner Chaussee/nördlich des Ellerbeker Moordamms und an der Straße Grothwisch ein- und zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert größtenteils den Gebäudebestand der überwiegend straßenrandseitigen Bebauung und ermöglicht am Grothwisch - sofern die Grundstückstiefen dies zulassen - eine Zweitbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Auf Grund der nahen Landesgrenze ist für die Flurstücke mit geringerer Tiefe an der Holsteiner Chaussee sowie wegen der angrenzenden Parkanlage für die Flurstücke im nordöstlichen Abschnitt der Straße Grothwisch eine rückwärtige Bebauung nicht zu vertreten. Um dennoch ausreichend Spielraum für Erweiterungen der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung des Baubestandes zu geben, wird der Abstand der Baugrenzen an der Holsteiner Chaussee auf 18 m bzw. 20 m festgesetzt; an der Straße Grothwisch wird die überbaubare Fläche mit maximal 15 m Tiefe ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht differenzierte Festsetzungen in bezug auf die Bebauungsdichte und Bauweise vor, um weiterhin der Lage im bestandsgeprägten Umfeld und dem angrenzenden Landschaftsraum Rechnung zu tragen. Auf den Bauflächen nördlich des Ellerbeker Moordamms ist eine Beschränkung der Geschößfläche auf maximal 150 m² je baulicher Anlage in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschößfläche soll verhindern, daß übermäßige und nicht in das Landschaftsbild passende Baukörper entstehen. Mit der geringen Grundflächenzahl werden die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, weil eine städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht gewollte übermäßige bauliche Verdichtung auf den zur Zeit relativ großen und gering genutzten

...

Grundstücken am äußersten nördlichen Stadtrand zum Landschaftsraum hin vermieden werden soll. Insgesamt soll mit den getroffenen Festsetzungen eine gute Gestaltung des an der Landesgrenze liegenden Gebiets erreicht werden.

Im Bereich westlich und östlich der Straße Grothwisch wird dem Bestand entsprechend eine Bebauung in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern westlich der Straße Grothwisch, von Einzel- und Doppelhäusern östlich der Straße Grothwisch sowie der Beschränkung auf höchstens zwei Wohnungen je Gebäude in beiden Gebieten erfolgt, um den vorhandenen Einfamilienhauscharakter zu erhalten. Die unter der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden, mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 getroffenen Festsetzungen sichern den Fortbestand eines durchgrüntem Einfamilienhausgebiets an der Nahtstelle zum offenen Landschaftsraum.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Östlich der Holsteiner Chaussee wird auf drei als Erhaltungsreiche festgelegte Flächen (vgl. Ziffer 5.3) allgemeines Wohngebiet festgesetzt; die Bebauung wird zum Teil bereits für gewerbliche Zwecke (Gaststätte, Einzelhandel) genutzt. Vorrangiges städtebauliches Ziel ist hier die Erhaltung der ortsbildprägenden historischen Bebauung entlang der Holsteiner Chaussee. Dieser Zielsetzung wird durch eine am Bestand orientierte Baukörperausweisung in Verbindung mit der Festsetzung einer eingeschossigen offenen Bauweise gefolgt. Entsprechend liegt die mit 0,2 bzw. 0,3 festgesetzte Grundflächenzahl unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Auf der mit der Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzten Baufläche

...

ist im südlichen Bereich entlang der Einmündung des Heketwegs in die Holsteiner Chaussee der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen für einen Teilbereich des Flurstücks 3 festgesetzt worden. Damit wird ein Übergangsbereich zwischen der freien Landschaft und der Wohnbebauung geschaffen.

Das auf dem Gärtnerriegelände am Grothwisch (Flurstück 64 und teilweise 63) festgesetzte allgemeine Wohngebiet erfolgte nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in Änderung des hier bislang vorgesehenen reinen Wohngebiets; diese auf eine kleine Fläche bezogene Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Ziel ist es, den hier vorhandenen Betrieb an seinem Standort innerhalb der neu festgesetzten überbaubaren Flächen zu belassen und zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Wohnbebauung zu ermöglichen. Um einen landschaftlich sinnvollen Übergang von der Wohnbebauung zur Parkanlage zu schaffen, wird die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl mit 0,3 sowie Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit jeweils zwei Wohnungseinheiten festgesetzt.

5.3 Erhaltungsbereiche

In § 2 Nummer 17 ist festgesetzt, daß in den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmi-

gung zum Abbruch, 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 baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die im Bebauungsplan festgelegten drei Erhaltungsbereiche sind städtebaulich bedeutsame Restbestände des ehemaligen dörflich strukturierten Umlandes, die sich noch entlang der Holsteiner Chaussee (der historischen Landstraßenverbindung in Richtung Neumünster-Kiel) auf der östlichen Straßenseite erhalten haben. Im einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude:

- Das um die Jahrhundertwende aus rotem Backstein errichtete Wohn- und Wirtschaftsgebäude Holsteiner Chaussee 414 stellt eine für das ehemalige Dorf Schnelsen typische Siedlungsstelle dar und wirkt als solche prägend auf den Straßenraum.
- Bei dem Gebäude Holsteiner Chaussee 424 handelt es sich um eine ehemalige bäuerliche Kate aus rotem Backstein mit Reeteindeckung, der auf Grund ihrer exponierten Lage am Einmündungsbereich Holsteiner Chaussee/Schleswiger Damm besondere Bedeutung zukommt.
- Das Gebäude Holsteiner Chaussee 428 repräsentiert einen typischen Landgasthof aus der Zeit um die Jahrhundertwende.

5.4 Kindertagesheim

Mit der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf soll die erforderliche Flächengröße für die Realisierung einer Kindertagesstätte und dazugehöriger Spiel- und Aufenthaltsbereiche für ca. 120 bis 140 Kindertagesheimplätze gesichert werden. Der Standort liegt zentral im nördlichen Bereich des Stadtteils Schnelsen und fügt sich in das vorhandene Netz der staatlichen Kindertagesstätten ein. Die Fläche ist aus den angrenzenden Wohngebieten über die Straße Grothwisch gut erreichbar und unmittelbar an die angrenzenden Grünflächen angebunden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschößflächenzahl von 0,5 ermöglichen die Realisierung einer zweigeschossigen Einrichtung bei einer überwiegend unversiegelten Freiflächengestaltung. Durch Lage und Begrenzung der überbaubaren Fläche ist eine landschaftsbezogene Gebäudegestaltung möglich. Mit dem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen soll ein von jeglicher Bebauung freizuhaltendes Bindeglied zwischen der offenen Landschaft und der östlich gelegenen Parkanlage geschaffen werden.

5.5 Gestalterische Anforderungen

Die neu zu bebauenden Bereiche des Plangebiets werden nach Lage, Funktion und Gebäudestellung einen Teil des Kerns des zukünftigen Siedlungskomplexes darstellen. Für die Errichtung der baulichen Anlagen und für die Herstellung der Freibereiche werden gestalterische Anforderungen gestellt, damit das Erscheinungsbild des Neubaugebiets eine Einheitlichkeit aufweist, aber dennoch die vorstädtische Wohnortsituation weiterhin charakterisiert wird. Im einzelnen:

- In § 2 Nummer 1 wird bestimmt, daß für die mit 12 m Bautiefe festgesetzten Baukörper eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2 m bei einer Fassadenbreite von maximal 3 m zugelassen werden kann. Sie dürfen 50 vom Hundert (v.H.) der Fassadenlänge nicht überschreiten. Damit soll Spielraum für eine flexible Grundrißentwicklung sowie durch Vor- und Rücksprünge eine stadtgestalterisch wirksame Gliederung der Gebäude erreicht werden, ohne die städtebauliche Wettbewerbskonzeption in Frage zu stellen.

- Die nach § 3 Nummer 1 in den Wohngebieten mit geschlossener Bauweise vorgeschriebene Verwendung von rotem Ziegelmauerwerk oder einer entsprechenden Verblendung knüpft an die Tradition zur Fassadengestaltung im Hamburger Wohnungsbau der 20er Jahre an und läßt bei der vielfältigen konstruktiven und gestalterischen Verwendbarkeit des Ziegels dennoch ein individuelles Wohnmilieu zu.

- Nach § 3 Nummer 2 sind die Dächer von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß mit einer Dachneigung von 30 Grad bis zu 45 Grad auszubilden; es dürfen nur rote Dachpfannen verwendet werden. Damit wird sowohl den Vorstellungen der Grundeigentümer nach Ausbau einer nutzbaren Dachfläche entsprochen als auch die stadtgestalterisch gewünschte Ausbildung und Farbgebung der Dächer erreicht.

- Nach § 3 Nummer 4 wird vorgeschrieben, daß bauliche Einfriedigungen von Grundstücken innerhalb eines Abstands von 5 m zur Parkanlage am Burgwedelau-Nebengraben eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen. Damit soll ein optisch wahrnehmbarer Übergang zwischen den privaten Freiflächen und dem öffentlichen Grünraum gesichert werden.

5.6 Stellplätze

In den reinen Wohngebieten geschlossener Bauweise sind Tiefgaragen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Auf die Festsetzung, daß Stellplätze, soweit nicht in der Planzeichnung ausgewiesen, in Tiefgaragen vorzusehen sind, wurde nach der öffentlichen Auslegung verzichtet, da die Dichte der geplanten Wohnbebauung eine derartige Festsetzung nicht erfordert; diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Bei der Realisierung der Neubebauung besteht die Möglichkeit, einen Teil der erforderlichen Stellplätze oberirdisch anzulegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Stellplatzanlagen eine Integration in die Blockinnenbereiche erreicht wird, so daß die Wohnruhe, Gartengestaltung, Spiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Nach § 2 Nummer 3 Satz 2 sind für die mit "(A)" bezeichneten Baukörper Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten am Schleswiger Damm anzulegen, um zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr in der neu ausgewiesenen Stichstraße zu vermeiden.

Nach § 2 Nummer 11 wird vorgeschrieben, daß auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Begrünung soll die Stellplatzanlagen in die Umgebung einbinden, die Flächen strukturieren und lange Reihen von Stellplätzen durch Anpflanzungen von Bäumen unterbrechen. Außerdem wird durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Flächen gemindert und Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert.

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind flächendeckend zu begrünen (vgl. § 3 Nummer 3). Als Ersatz für die verlorengelassene Vegetationsfläche durch die Neubebauung und zur gestalterischen Einbindung in das Wohnumfeld sind diese Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Mit dieser Vorschrift wird die Erwärmung der Dächer und der Abfluß von Regenwasser reduziert.

5.7 Grünflächen

Die Schaffung einer das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquerenden Fuß- und Radwegeverbindung mit Anbindung an das übergeordnete Wegenetz in Verbindung mit einer landschaftsräumlichen Verknüpfung der Freiflächen im Plangebiet stellt ein wesentliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel des Bebauungsplans dar.

Entlang des im östlichen Plangebiet verlaufenden Burgwedelau-Nebengrabens wird eine Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen. Sie bildet einen Teil eines Stadtteilparks und dient gleichzeitig der Erweiterung der siedlungsbezogenen Parkanlagen in Schnelsen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Grünzug zum Rückhaltebecken Grothwisch (außerhalb des Plangebiets) stellt die Parkanlage ein wesentliches Teilstück der Grünverbindung über die Schnelsener Feldmark zur freien Landschaft in Schleswig-Holstein dar.

Im Zuge einer vom Burgwedelau-Nebengraben im Osten über den Straßenzug Grothwisch/Heketweg sowie den Ellerbeker Moordamm verlaufenden Verbindung wird eine weitere öffentliche Grünfläche zwischen Schleswiger Damm und Holsteiner Chaussee (Flurstücke 446, 4006, 4007, 448, 4457) ausgewiesen. Diese Fläche wird sowohl als öffentliche Parkanlage als auch als öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt; sie soll zugleich der Versorgung der nördlich der AKN gelegenen Wohnbebauung mit Spiel- und Freizeitflächen dienen. Der Spielplatz befindet sich in einem Abstand von mindestens 25 m bis 30 m zur Wohnbebauung, so daß unzumutbare Störungen der Bewohner nicht zu erwarten sind.

Eine weitere Fläche, die als Parkanlage ausgewiesen ist, liegt zwischen Holsteiner Chaussee und Schleswiger Damm nördlich der AKN-Trasse (Flurstücke 451 und 3990). Ziel ist es, den ortsbildprägenden dichten Baumbestand auf dieser Fläche zu erhalten. Darüber hinaus erfordert die Lage im Zentrum des Siedlungskomplexes Burgwedel eine angemessene gärtnerische Gestaltung. Innerhalb der Parkanlage soll die Wegeverbindung entlang der Bahntrasse zum freien Landschaftsraum fortgeführt werden. Deshalb ist in die Parkanlage auch eine Teilfläche des zurückzubauenden Schleswiger Damms im Anschluß an die Umfahrtkehre als stadträumliches und funktionales Verbindungsglied in das Fuß- und Radwegenetz zwischen Heketweg und Ellerbeker Moordamm einbezogen worden. Das innerhalb der Parkanlage stehende Gebäude Holsteiner Chaussee 402 mit der gegenwärtigen Nutzung eines Gartenlokals hat Bestandsschutz.

5.8 Flächen für die Landwirtschaft

Die zwischen Heketweg und der Landesgrenze liegenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Übergangsbereich zur Mühlenau-Niederung. In Verbindung mit weiteren Grünlandflächen in Schleswig-Holstein bilden sie einen noch wertvollen Lebensraum, der in seinem ökologischen Wert durch den bisherigen Ausbau der Mühlenau, durch heranrückende bauliche Nutzung und durch Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt wird. Ebenso bilden die Flächen nördlich des Ellerbeker Moordamms mit den westlich der Landesgrenze anschließenden Grünlandflächen einen größeren zusammenhängenden Bereich mit ökologischer Bedeutung.

In § 2 Nummer 14 wird festgesetzt, daß auf den Flächen für die Landwirtschaft Wiesen und Weiden zu erhalten sind. Drainage-maßnahmen sowie das Ausbringen von Gülle und Klärschlamm sind unzulässig. Das Ausbringen von Dünger ist nur innerhalb der Vegetationszeit zulässig und auf eine Dungeinheit je Hektar und Jahr zu beschränken. Damit wird insgesamt die ökologische Bedeutung der Flächen stabilisiert. Dem Ausschwemmen von Nährstoffen in Grund- und Oberflächenwasser wird durch Erhaltung der geschlossenen Grasnarbe und durch Düngebeschränkungen entgegengewirkt. Das Anwendungsverbot für chemische Pflanzenschutzmittel auf allen nicht überbauten Flächen nach § 2 Nummer 16 dient im Zusammenhang mit der geplanten Extensivierung auf den Landwirtschaftsflächen einer Kompensation der durch die vorgesehene Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Beschränkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmöglichkeiten fördern nach allem die Entwicklung artenreicher Grünlandgesellschaften mit dem Ziel, den Wert dieser Flächen für den Naturhaushalt, insbeson-

dere als Lebensraum für Pflanzen und wildlebende Tiere, zu vergrößern. Die bereits bestehende geringe Nutzungsintensität der betroffenen Flächen läßt unzumutbare Beeinträchtigungen des Landwirtschaftsbetriebs nicht erwarten.

5.9 Oberflächenentwässerung

Der Burgwedelau-Nebengraben und die Mühlenau begrenzen das Plangebiet im Osten bzw. im Norden. Zur Verbesserung der Rückhaltefähigkeit und der naturnahen Gewässergestaltung soll das Grabenprofil innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen zum Teil aufgeweitet und umgestaltet werden. Nach einem wasserrechtlichen Konzept zur Sicherung der Oberflächenentwässerung vorhandener und geplanter Wohngebiete ist vorgesehen, unter weitgehendem Verzicht auf den Bau von Regensielen das anfallende Oberflächenwasser möglichst über offene Gräben der Mühlenau bzw. dem Burgwedelau-Nebengraben zuzuleiten. Vor der Einleitung in die Mühlenau ist ein Rückhalte- und Absetzbecken vorgesehen. Mit der Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in offenen Entwässerungsgräben wird der Abfluß verlangsamt; das Niederschlagswasser kann teilweise versickern und verdunsten; Verschmutzungen werden zurückgehalten und abgebaut. Zudem entsteht zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der Flächenbedarf ist als vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich im Plan gekennzeichnet. Die verbindliche Festlegung erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren. Vor der Landesgrenze kreuzt die Bundesstraße B 4 die geplante Oberflächenentwässerung; bis zur Landesgrenze werden das Grundstück der Bundesstraße und der dortige Straßengraben benutzt. Hier gelten die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 8. August 1990 (Bundesgesetzblatt I

Seite 1715), zuletzt geändert am 25. März 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 673), die über Art, Umfang und Durchführung dieser Kreuzungsmaßnahme, über die Verteilung der Kosten und ihre sonstigen Rechtsbeziehungen eine Vereinbarung zwischen den Beteiligten erfordern.

5.10 Begrünungsmaßnahmen

Durch die vorgesehenen Ausweisungen werden Vegetationsflächen für eine bauliche Nutzung und für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen. Durch das Zusammenwirken der nachfolgend genannten Vorschriften kann die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft gemindert werden:

- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1), um eine städtebauliche Einbindung, eine gute Gestaltung der baulichen Anlagen und eine Erhöhung der stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsfläche zu erreichen. Damit soll gleichzeitig deren positive Wirkung auf das Landschaftsbild dauerhaft gesichert werden. Der Schutz und die Entwicklung des Grüns erfordern neben Anpflanzung und Erhalt flankierende Maßnahmen.
- Durch das Verbot, außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2), soll erreicht werden, daß Gehölze, die sich durch Größe, Schutz- und Raumwirkung auszeichnen, auf Dauer erhalten bleiben.

- Nach § 2 Nummer 8 wird vorgeschrieben, daß die Drainagewirkung von Versorgungsleitungen und Sielen durch Querschotten aus Lehm packungen oder durch andere geeignete Maßnahmen zu verhindern ist. Der ausgehobene Boden ist wieder einzufüllen. Dadurch soll der Drainagewirkung in Leitungsgräben vorgebeugt und eine Verlangsamung des Grundstauwasserabflusses erreicht werden.
- Durch die Vorschrift über die Herstellung von wasser- und luftdurchlässigen Spiel-, Freizeit- und Wegeflächen auf privaten Grundstücksflächen (vgl. § 2 Nummer 9) soll einem beschleunigten Abfluß des Oberflächenwassers entgegengewirkt werden und gleichzeitig die Funktion des Bodens als "Wurzelaum" weitgehend erhalten bleiben.
- Die Festsetzung in § 2 Nummer 12, mindestens 20 v. H. der nicht überbauten Grundstücksflächen in den Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und je 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens einen Laubbaum zu pflanzen, soll eine abwechslungsreiche, gut strukturierte Gartenbepflanzung mit vielfältigen Lebensräumen in den Wohngebieten bewirken.
- Im Plan ist eine 6 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Heketwegs/Grothwisch, der Holsteiner Chaussee und Parkanlage festgesetzt. In Verbindung mit den vorhandenen Bäumen an den Straßenverkehrsflächen sollen diese Maßnahmen der Gestaltung des Wohn- bzw. Zentrumsbereichs dienen. Für die nördlich des Einmündungsbereichs des Heketwegs in den Schleswiger Damm gelegene Fläche allgemeinen Wohngebiets ist teilweise eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieses Anpflanzungsgebot dient der Einbindung dieser Fläche in den nach Norden und Osten hin freien Landschaftsraum (landwirtschaft-

lich genutzte Flächen); insofern wird diese Festsetzung überwiegend nur am nördlichen und östlichen Rand dieses Bereichs ausgewiesen. Nach § 2 Nummer 13 sind für Baumanpflanzungen standortgerechte einheimische Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

5.11 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen auch der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Deshalb ist vorgesehen, nach Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 4415 am Nordrand des Plangebiets eine Fläche ausschließlich für landschaftspflegerische Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 20 des Baugesetzbuchs zu sichern. Die Fläche ist wegen ihrer Lage an der Mühlenau gegenüber Beeinträchtigungen durch Nutzungseinflüsse sehr empfindlich. Sie ist wegen ihrer Verbindung mit dem Ökosystem der Mühlenau besonders entwicklungsfähig und darüber hinaus als Lebens-, Ausbreitungs- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen gut geeignet.

Auf der Fläche soll ein Feuchtgebiet angelegt werden, das sowohl Raum für eine naturnahe Umgestaltung der Mühlenau bietet als auch der Rückhaltung und Reinigung des aus den Baugebieten abfließenden Wassers dient. Die übrige Fläche soll als Streuwiese gepflegt werden. Die an den Grenzen vorhandenen oder anzulegenden Knicks sind durch entsprechende Pflege wieder zu Bereichen mit hoher Biotopqualität zu entwickeln. Ziel der Festsetzungen ist eine deutliche Wertsteigerung der Fläche im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Aus diesem Grund soll auch keine Öffnung der Fläche für Erholungszwecke erfolgen.

Nach § 2 Nummer 15 sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 30 v. H. als Feuchtgebiet mit Sumpf- und Röhrichtpflanzungen anzulegen. Der Bodenaushub ist für die Neuanlage und die Wiederherstellung von Knickwällen zu verwenden. 70 v. H. der Fläche ist als Streuwiese zu pflegen. Die vorhandenen Knicks sind im Abstand von 8 bis 15 Jahren abschnittsweise fachgerecht auf den Stock zu setzen (zu knicken). Lücken in den Knicks sind durch Neuanpflanzungen zu schließen. Entlang der Holsteiner Chaussee ist ein 3 m breiter Knickwall anzulegen und zu bepflanzen.

5.12 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Straßennetz über die Bundesstraßen Holsteiner Chaussee (B 4) und Schleswiger Damm (B 447) angeschlossen. Um die derzeitige Straßenverkehrsführung im Hinblick auf die in einem geringen Abstand vorhandenen beiden Querungen der AKN zu verbessern und die Neubauf Flächen im Osten außerhalb des Plangebiets besser mit dem zentralen Bereich zu verknüpfen, wird der Schleswiger Damm außerhalb des Plangebiets nach Westen verschwenkt und ca. 100 m südlich des derzeitigen Kreuzungsbereichs mit der AKN an die Holsteiner Chaussee herangeführt. Mit der geplanten Schließung des Bahnübergangs Schleswiger Damm für den Fahrverkehr und den geschil- derten Straßenbaumaßnahmen wird sich der gesamte Durchgangsver- kehr im Plangebiet auf die Holsteiner Chaussee verlagern. Die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die Holsteiner Chaussee ist durch entsprechende Ausbaumaßnahmen der Holsteiner Chaussee zu sichern und schafft damit die Voraussetzung für einen Rück-

bau des Schleswiger Damms nördlich der AKN. Der Bebauungsplan sieht daher neben einer Aufhebung des Bahnübergangs und der Ausbildung einer Wendekehre eine Reduzierung der Fahrbahnbreite von 19 bis 20 m auf etwa 14 m vor.

Um die Einbeziehung der vorhandenen Straßenbäume in den Regelquerschnitt (beidseitige Gehwege, Parkstreifen mit Begleitgrün sowie zwei Fahrspuren) zu ermöglichen, wird die Straßenbegrenzungslinie östlich des Schleswiger Damms um ca. 1 m in die Vorgartenbereiche der Wohngrundstücke verlegt. Für die Neubaufäche südlich Heketweg wird eine 7 m breite Erschließungsstraße erforderlich, die als "Wohnhof" angelegt werden soll. Die Erschließungsstraße endet mit einer Kehre, die auch das Befahren mit Fahrzeugen der Müllabfuhr ermöglicht.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die im Bereich Rugenberger Weg vorgesehene Kehre der Straße Grothwisch nach Süden in Höhe des geplanten Kindertagesheims auf das Flurstück 63 verlegt, um die direkte Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete zu erreichen. Im weiteren Verlauf des Grothwischs ist somit die Beibehaltung des derzeitigen in eine Richtung verlaufenden Verkehrs möglich. Für die Anlieger am Grothwisch ist eine Umwidmung von Vorgartenflächen zugunsten einer Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen vorgesehen, um südlich der Kehre die erforderliche Fahrbahnbreite für gegenläufigen Verkehr zu ermöglichen. Nördlich der Kehre ist die Anlage eines kombinierten Geh- und Radwegs beabsichtigt, da durch die bauliche Verdichtung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann damit auf die beabsichtigte Maßnahme nicht verzichtet werden. Dabei soll erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand weitestgehend erhalten werden; vorhandene Gräben sollen mit Ausnahme im Bereich der jetzigen Gärtnerei gesichert bzw. ergänzt werden.

Die Festsetzung eines 5 m breiten Leitungsrechts auf dem Flurstück 450 umfaßt nach § 2 Nummer 7 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für einen Anschluß der an der Holsteiner Chaussee und am Ellerbeker Moordamm belegenen Bebauung an das Sielnetz geschaffen.

5.13 Bahnanlage

Im südlichen Planbereich verläuft die eingleisige Anlage der AKN. Der Gleiskörper kreuzt höhengleich die Holsteiner Chaussee. Langfristig ist vorgesehen, die Bahntrasse bei Bedarf mindestens zweigleisig zu erweitern. In Anbetracht der planerischen Offenheit zur zukünftigen Höhenlage der AKN (Hochlage, Tieflage oder Halbabsenkung) wird nur die vorhandene Bahnanlage nachrichtlich im Plan übernommen. Damit eine Realisierungsmöglichkeit der in Frage kommenden Lösung auch zu einem späteren Zeitpunkt gegeben ist, werden die Flächenbedarfe als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

5.14 Lärmschutz

Eine 1993 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung ergab, daß auf Grund des Verkehrsaufkommens auf der Holsteiner Chaussee Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohngebiete erforderlich sind. Eine Verlegung oder Aufhebung der Holsteiner Chaussee scheidet wegen der Bedeutung dieser Straße im gesamthamburgischen Verkehrsnetz aus. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wälle oder Wände) können aus Platzmangel sowie aus stadtbildgestalterischen Gründen, wegen der Belegenheit von Flurstücken und auch wegen eines für die Obergeschosse der Gebäude nicht zu erreichenden Lärmschutzes nicht getroffen werden. Auf Grund der gegebenen Situation kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Dazu ist in § 2 Nummer 2 bestimmt worden, daß in den Wohngebieten entlang der Holsteiner Chaussee 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 Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), nicht berührt, nach der Gebäude einen ausreichenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben müssen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

In geringem Umfang ist eine Beeinträchtigung der Wohnruhe aus dem Bahnbetrieb der AKN zu erwarten. Dies gilt insbesondere im Falle einer Erhöhung der Zugfrequenz in diesem Streckenabschnitt. Deshalb hält die vorgesehene Bebauung einen Mindestabstand von 25 m zu den vorhandenen Bahnanlagen. Bei einem zweigleisigen Streckenausbau ist über weitere Schutzmaßnahmen im Rahmen eines erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu befinden.

5.15 Beheizung

Im Interesse einer wirtschaftlich effizienten Wärmeversorgung des gesamten Neubaubereichs Burgwedel soll der Anschluß an ein Blockheizkraftwerk auf der Basis der Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen. Darum ist in § 2 Nummer 6 vorgeschrieben, daß die Neubebauung an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärmenetz) anzuschließen ist. In Bereichen, in denen eine Fernwärmeversorgung nicht besteht, sind Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig. Die Festsetzungen sollen die Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben des Senats (möglichst Kraft-Wärme-Kopplung aus erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerken) sichern.

5.16 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften 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).

Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 28. Januar 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25). Im Landschaftsschutzgebiet findet wegen der spezielleren Regelungen die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

5.17 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 11 sowie in § 3 Nummer 3 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgische Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5, 8 bis 10, 12 bis 16 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

a) Der Bebauungsplan führt zu folgenden Veränderungen:

- Im Bereich der Straße Grothwisch und den Bahnanlagen (mit Ausnahme des für ein Kindertagesheim ausgewiesenen Flurstücks 40) ermöglicht der Bebauungsplan außer der Sicherung der Wohnbebauung eine Bebauung in den Lücken entlang der Straße und zusätzlich eine rückwärtige Bebauung auf weitgehend gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen. Die

festgesetzten Grundflächenzahlen betragen 0,2 und 0,4. Es handelt sich um geringe Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf den Grundstücken selbst durch Bepflanzung und Herrichtung der unbebauten Flächen nach den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden sollen (§ 9 der Hamburgischen Bauordnung). Die Versiegelung von Grundstückszuwegungen wird gemindert durch die Vorschrift, wonach private Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nummer 9).

- Östlich der Straße Grothwisch wird im Bereich des derzeitigen Gärtnereibetriebes und der anschließenden Einzelhausbebauung eine Bebauungsmöglichkeit für eingeschossige Wohngebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie südlich und östlich bis an den Burgwedelau-Nebengraben eine Parkanlage ausgewiesen. Hier ist von einer Verbesserung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auszugehen, da nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes eine bessere Durchgrünung des Wohngebietes erreicht wird und das Flurstück 63 von einer Bebauung ausgenommen ist und als Parkanlage im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Grünflächen entlang des Burgwedelau-Nebengrabens hergerichtet werden soll.
- Auf der Ostseite des Schleswiger Damms wird beiderseits der Bahnanlagen eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung die Einzelhausbebauung ablösen. Hier ist durch die bauliche Verdichtung eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes gegeben.
- Auf den unbebauten Flächen südlich des Heketwegs sowie westlich des Schleswiger Damms (Flurstück 3927), die z.Zt. landwirtschaftlich genutzt werden, wird es zu einer drei- bis viergeschossigen geschlossenen Wohnbebauung mit Anlage

von Tiefgaragen und mit öffentlichen Erschließungsflächen kommen. Diese Maßnahmen stellen einen erheblichen Eingriff in den vorhandenen Naturhaushalt und in das Landschaftsbild dar. Die auf diesen Flächen vorzunehmenden Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen nur zu einem Teil. Die mit dem Bebauungsplan gegebene Bebauung der Grundstücke wird durch die Grundflächenzahl 0,4 bestimmt, die Überschreitung dieses Wertes durch Stellplätze, Tiefgaragen, Zuwegungen, Terrassen hält sich im Rahmen der Anrechnungsregelung von § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung. Wege-, Spiel- und Freizeitflächen sollen in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, so daß dadurch ein beschleunigter Wasserabfluß vermieden wird; Stellplätze sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (§ 2 Nummern 9 und 11). Zudem sind Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen, die Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen (§ 2 Nummer 5). Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im übrigen nach den Grundsätzen von Natur und Landschaft herzurichten und nach den Vorschriften des Bebauungsplans zu bepflanzen (§ 9 der Hamburgischen Bauordnung und § 2 Nummer 12 des Bebauungsplans).

- Westlich der Holsteiner Chaussee werden auf derzeit mit älteren Einzelhäusern bebauten Grundstücken in Teilen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ausgewiesen. Nördlich des Ellerbeker Moordamms ist die mögliche Neubebauung entsprechend des gut entwickelten Baumbestandes sehr zurückhaltend. Von einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild kann nicht ausgegangen werden. Diese Flächen verbleiben weiterhin im Landschaftsschutzgebiet.

- Durch die Neuausweisung von zwei Grünflächen zwischen Holsteiner Chaussee und Schleswiger Damm (Flurstücke 451, 3990 und 446, 448, 4007, 4457) wird bei der Herrichtung dieser Flächen für den Naturhaushalt eine positive Entwicklung vorbereitet.

 - Die weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Heketwegs werden in ihrer ökologischen Qualität deutlich verbessert und langfristig gesichert durch Erhalt der Landwirtschaft und Festlegung von Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen (siehe auch Festsetzungen in § 2 Nummern 14 bis 16).
- b) Im verbindlichen Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen sind folgende Ausweisungen enthalten:
- Eingeschossiges Kleinsiedlungsgebiet:
 - . entlang der Straße Grothwisch mit Ausnahme des Flurstücks 40 (Ecke Grothwisch)
 - . Schleswiger Damm 262 bis 266 sowie 268 bis 274 (Flurstücke 45 bis 49 und 9 bis 12)

 - Eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise:
 - . östlich Schleswiger Damm 262 bis 274
 - . Gebiet zwischen Schleswiger Damm und Holsteiner Chaussee (Flurstücke 445, 446, 448, 450, 451, 4006, 4007 und 4457)
 - . Holsteiner Chaussee 414 bis 424

- Außengebiet:

- . östlich des Schleswiger Damms gelegene Flurstücke 7 und 8
- . Holsteiner Chaussee 423 und 431 sowie Ellerbeker Moordamm 2
- . Gebiet nördlich Heketweg/östlich Holsteiner Chaussee

c) Insgesamt ist festzustellen, daß der Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, an rückwärtigen Gartenflächen von großen Einfamilienhausgrundstücken oder an sonstigen baulich nicht genutzten Flächen, wie sie in Randbereichen städtischer Siedlungsräume häufig anzutreffen sind, und die zusätzliche Versiegelung durch die geplante Wohnbebauung nicht vollständig auszugleichen ist. Durch die städtebauliche, landschaftliche und wasserwirtschaftliche Planung ist zu erwarten, daß nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen (dauerhaften) Beeinträchtigungen zurückbleiben. Das Landschaftsbild im Bereich Heketweg, nördlich Ellerbeker Moordamm und im Verlauf des Burgwedelau-Nebengrabens wird neu gestaltet. Die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes sind im Hinblick auf entgegenstehende andere Belange - insbesondere der öffentlichen Interessen an der Befriedigung dringenden Wohnbedarfs - weitgehend gewahrt.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Schnelsen 45 vom 11. März 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35),
- Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

Die verbindliche Festsetzung der unverbindlich vorgemerkten Bahnanlagen erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren, voraussichtlich nach § 14 des Landeseisenbahngesetzes vom 4. November 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205), zuletzt geändert am 22. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 177).

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird, ebenso wie die notwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Burgwedelau-Nebengrabens, verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist,

kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 203.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 28.500 m² (davon neu etwa 2.000 m²), für Bahnanlagen etwa 2.900 m², für Wasserflächen etwa 1.200 m², für neue Parkanlagen einschließlich eines neuen Spielplatzes etwa 9.900 m² und für ein Kindertagesheim etwa 4.000 m² benötigt.

Im Zuge der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind größtenteils nicht bebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Parkanlagen, der Fußwegeverbindung sowie des Kindertagesheims. Des weiteren entstehen Siedebaukosten, insbesondere in Bereichen der geplanten Wohnbebauung, sowie Kosten für Maßnahmen der Oberflächenentwässerung.

9. 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 (z. B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.