

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 bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 7/81 vom 18. Dezember 1981 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 13) eingeleitet. Der Bebauungsplanentwurf umfaßte zunächst Flächen nördlich der AKN, die abgetrennt und in das Plangebiet Schnelsen 33 aufgenommen worden sind, um in diesem Bebauungsplan die Ausweisung eines Park-and-Ride-Platzes umfassend zu klären. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. April 1982 und 18. Mai 1990 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 771, 1990 Seite 957) stattgefunden.

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

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Straßen Schleswiger Damm und Holsteiner Chaussee sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Darüber hinaus ist eine Trasse der AKN (Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster) als Schnell- und Fernbahn mit einer Park-and-Ride-Anlage am Haltepunkt Burgwedel gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines zentralen Bereiches südlich des Haltepunktes Burgwedel mit Geschäfts-, gewerblichen und Wohnnutzungen geschaffen. Wegen der Aufhebung der höhen-gleichen Straßenkreuzungen der AKN für den Kraftfahrzeugverkehr wird die Anbindung des Schleswiger Damms an die Holsteiner Chaussee südlich der Bahnanlagen neu trassiert.

Der Bebauungsplan basiert auf Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs, der 1980 für das Gebiet der Bebauungspläne Schnelsen 14, 21, 33 und 72 ausgeschrieben wurde. Die Wettbewerbsvorgaben orientierten sich weitgehend an den Zielen des sogenannten Dichtemodells im "bestandsgeprägten Raum", das im Einzugsbereich von Schnellbahnhaltestellen verdichtete Bebauung vorsieht. So soll im Bereich des Schnellbahnhaltepunktes Burgwedel ein neues Wohnquartier mit den dazugehörigen Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen entwickelt werden. Im Unterschied zur bisherigen Besiedlung ist die Neubebauung hinsichtlich ihrer Dichte und Höhenentwicklung wie auch hinsichtlich der Gebäudestellungen und Wegeführungen auf den Schnellbahnhaltepunkt bezogen. Das Plangebiet umfaßt den

zentralen Bereich des Wettbewerbsgebietes südlich des AKN-Haltepunkts Burgwedel mit vorgesehenen Wohnnutzungen in Verbindung mit Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Da das Ortszentrum Schnelsen in der Frohme-straße nur ca. 2 km entfernt ist, sollen die zentralen Einrichtungen auf die Bedürfnisse einer Nahbereichsversorgung beschränkt bleiben.

4. Angaben zum Bestand

Die überwiegenden Flächen des Plangebiets werden als Baumschule und Wiesen genutzt. An der Holsteiner Chaussee und am Graf-Otto-Weg stehen eingeschossige Einfamilienhäuser. Zwei als Wohnhäuser genutzte ehemalige kleinbäuerliche Hofstellen befinden sich an der Holsteiner Chaussee und im Eckbereich Schleswiger Damm/Graf-Otto-Weg. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Bahnanlagen der AKN mit dem Haltepunkt Burgwedel begrenzt.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Für eine viergeschossig festgesetzte geschlossene Bebauung zwischen verschwenktem Schleswiger Damm und Graf-Otto-Weg ist reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzung ermöglicht eine angemessene Verdichtung von Wohnbauflächen und schafft einen städtebaulichen Bezug zur Bebauung um den öffentlichen Fußgängerbereich. Das freistehende Einfamilienhaus Graf-Otto-Weg 15 ist in die Baugrenzen einbezogen; zur Realisierung der geschlossenen Neubebauung muß es beseitigt werden. Zwischen der festgesetzten Garagenanlage mit Dachstellplätzen und dem bebauten Nachbargrundstück Graf-Otto-Weg 9 (Flurstück 462) ist ein 6 m breites Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Zusammen mit der Vorschrift, die Garagen um 1 m unter Geländeoberkante abzusenken

(vgl. § 3 Nummer 7), sollen damit Beeinträchtigungen der Wohnruhe auf den angrenzenden Freiflächen des Nachbargrundstücks und der Neubebauung weitgehend ausgeschlossen werden. Im Eckbereich Graf-Otto-Weg/Holsteiner Chaussee wird reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie maximal zwei Wohnungen je Haus und eine Grundflächenzahl von 0,3 bildet es eine Einheit mit dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (vgl. Ziffer 5.2). Zum Erhalt der Vorgartenflächen der relativ tiefen Grundstücke werden Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133) (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenlinie ausgeschlossen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil der Bauflächen des Plangebiets ist als allgemeines Wohngebiet mit höherer Dichte im Einzugsbereich des Haltepunkts Burgwedel festgesetzt, um die Lagegunst des Gebiets zu nutzen. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit gewerblichen und infrastrukturellen Nutzungen, die der Nahversorgung des Gebiets dienen. Deshalb sind nicht störende Gewerbebetriebe in Teilen des geplanten Zentrums allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Ausgenommen hiervon ist der mit (3) bezeichnete viergeschossige geschlossene Baukörper südlich des festgesetzten Fußgängerbereichs. Hier können nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil die Flächen vornehmlich der Unterbringung von Ladennutzungen dienen sollen. Am verschwenkten Schleswiger Damm ist ein ein- bis dreigeschossiger ost-west-ausgerichteter Baukörper mit einem dreigeschossigen, den Eckbereich am Schleswiger Damm betonenden Gebäudeteil vorgesehen. Als städtebaulicher Abschluß der Zentrumsbebauung nach Westen sind zwischen Holsteiner Chaussee und der zur Buskehre geplanten Erschließung zwei Baukörper in drei- und viergeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt.

Um gewerbliche Nutzungen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, sind überwiegend die Tiefen der Baukörperfestsetzungen im Erdgeschoß von 12 m auf 18 m und 20 m erweitert.

Der Fußgängerbereich soll sich über den festgesetzten Teil in das anschließende allgemeine Wohngebiet fortsetzen. Die südlich des gewinkelten Baukörpers dafür vorgesehene Fläche ist in der Planzeichnung mit "(2)" bezeichnet worden; sie soll als öffentlich begehbarer Fußgängerbereich mit einem Grünanteil von 50 vom Hundert (v. H.) gestaltet werden (vgl. § 2 Nummer 8). Für die Flächen südlich des Fußgängerbereichs auf Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die sich an den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen orientiert. Um die Realisierung der erforderlichen Nebenanlagen bei Erhalt angemessen großer, nicht versiegelter Flächen im öffentlich begehbareren Fußgängerbereich des allgemeinen Wohngebiets zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,8 durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Die Möglichkeit der Überschreitung wurde nach der öffentlichen Auslegung eingefügt; die Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Westlich der Zufahrt zur Buskehre wurde nach der öffentlichen Auslegung der Baukörper in zwei Baukörper geteilt, deren Baugrenzen sich an der Grundstücksgrenze orientieren. Diese Änderung erfolgte auf Grund einer Einwendung eines Grundeigentümers. In diesem Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgeschrieben und damit der Höchstwert nach § 17 Absatz 1 BauNVO um 0,1 unterschritten. Die Größe der Grundstücke läßt die Realisierung der Gebäude sowie der Nebenanlagen auch bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zu, weil entlang der Holsteiner Chaussee im Hinblick auf eine

....

eventuelle spätere Überführung der Straße über die Gleisanlagen der AKN eine Grundstücksfläche, die nicht bebaut werden darf, vorgehalten wird. Aus diesem Grund wurde nach der öffentlichen Auslegung auch auf eine planungsrechtliche Sicherung des Gebäudes Holsteiner Chaussee 400 und die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs verzichtet. Die geschilderten Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die an der Einmündung des Graf-Otto-Wegs in den Schleswiger Damm getroffene zweigeschossige Baukörperfestsetzung betont den Eckbereich, übernimmt die Bauflucht der vorhandenen Gebäude und berücksichtigt den dortigen Baumbestand. Auf die Festlegung einer Bauweise wird verzichtet, weil es sich um einen Solitärbaukörper im Eckbereich mehrerer Straßen handelt. Die Unterschreitung der nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl um 0,1 entspricht dem Ziel, den erhaltenswerten Baumbestand zusammen mit Gartenflächen zu bewahren. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs für das Wohnhaus verzichtet. Ein Erhaltungsgebot für die südlich angrenzenden Wirtschaftsgebäude des ehemals landwirtschaftlich genutzten Ensembles war nicht vorgesehen, weil der bauliche Zustand dies nicht gerechtfertigt hätte. Die Wirtschaftsgebäude sind auch nicht in vollem Umfang durch Baugrenzen gesichert. Durch den Verzicht auf die zum Teil an das Wohnhaus angebauten Wirtschaftsgebäude ist die städtebauliche Prägung, die ein Erhaltungsgebot rechtfertigen würde, nicht mehr gegeben. Daher wurde nach Überprüfung der bisherigen Ausweisung auf die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs ganz verzichtet. Die vorgenommene Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

...

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die von der Holsteiner Chaussee ausgehenden Verkehrslärmemissionen wird für die straßenrandseitig bebauten Grundstücke östlich der Holsteiner Chaussee, südlich des verschwenkten Schleswiger Damms, allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, in offener Bauweise festgesetzt. Angepaßt an den vorhandenen Gebäudebestand und die umgebende Bebauung außerhalb des Plangebiets werden auf den Flurstücken 2877 und 3876 nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Auf den Flurstücken 460 und 461 soll unmittelbar südlich des Einmündungsbereiches eine dichtere Bauform zugelassen werden, um einen Übergang zum Geschoßwohnungsbau entlang des verschwenkten Schleswiger Damms zu schaffen. Daher wurde nach der öffentlichen Auslegung auf die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten je Haus verzichtet. Die Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4 berücksichtigt den Gebäudebestand und läßt Erweiterungen und Neubauten im Rahmen der 15 m tiefen Baugrenzfestsetzungen zu. Auch hier gilt der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten (vgl. Ziffer 5.1 letzter Absatz).

5.3. Kerngebiet

Für zentrumsbezogene Geschäfts- und Büronutzungen wird im Nordosten des Plangebiets Kerngebiet mit einem, vier und fünf Vollgeschossen ausgewiesen. Der südöstliche Abschluß der viergeschossigen Baukörperfestsetzung parallel zum Fußgängerbereich soll durch einen fünfgeschossigen Gebäudeteil ausgebildet werden. Im rückwärtigen Bereich wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Tiefe von 13 m ausgewiesen, damit den im Erdgeschoß unterzubringenden Laden- und Geschäftsnutzungen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten

...

gegeben sind. Ein 5 m breiter Durchgang mit einer lichten Höhe von 3 m soll eine direkte Passage zu den rückwärtig festgesetzten Stellplatzflächen herstellen und die vom Fußgängerbereich wahrnehmbaren Ausstellungsflächen der Geschäfte vergrößern.

Die Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen. In § 2 Nummer 7 wird jedoch zugelassen, daß die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Damit soll die Realisierung der erforderlichen Nebenanlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 BauNVO bei Erhalt eines angemessenen gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächenanteils gewährleistet werden. Während der öffentlichen Auslegung war eine Grundflächenzahl von 0,9 ohne Möglichkeit der Überschreitung für Nebenanlagen vorgesehen. Die Änderung nach der öffentlichen Auslegung dient einer Angleichung von Kerngebiet und allgemeinem Wohngebiet in diesem Bereich; sie ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Von der nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO eingeräumten Möglichkeit, Wohnungen im Kerngebiet zuzulassen, wird im Hinblick auf den bestehenden Wohnraumbedarf und im Interesse einer flexiblen Nutzung Gebrauch gemacht. In § 2 Nummer 1 wird daher festgelegt, daß Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind.

In § 2 Nummer 2 sind für das Kerngebiet Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig. Durch diesen Ausschluß soll die Entwicklung von kleinräumigen Einzelhandelsnutzungen mit vielfältigem Warenangebot unterstützt und damit die Versorgungsfunktion des Zentrumsbereichs sowie der wohnquartiers-

bezogenen Nahversorgungseinrichtungen gesichert werden. Mit dem gleichen Ziel, einer negativen Strukturentwicklung vorzubeugen, sind im Kerngebiet Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen als durch den Betrieb eines Fachgeschäfts. Die Betreiber der Spielhallen sind wegen der hohen Gewinnmargen in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Außerdem würden sich Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des geplanten Wohn- und Geschäftsbereichs darstellen, so daß derartige Nutzungen zu einem Verlust an Attraktivität, bezogen auf die hier geplanten Geschäfts- bzw. Dienstleistungsbetriebe und die in den oberen Geschossen zulässigen Wohnungen, führen können. Das verdeutlicht, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur den Ausschluß von Spielhallen auf der Grundlage der nach § 1 Absatz 9 BauNVO erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe beinhalten muß, sondern gleichermaßen auch den Ausschluß von Sex-(Video-)Kinos, Peep-Shows und ähnlichen Live-Darstellungen, um ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild mit intensiver Wohn- und Geschäftsausnutzung im Zentrumsbereich zu ermöglichen.

Nach § 2 Nummer 3 wird die Möglichkeit eröffnet, auf den Flurstücken 455, 456 und 4861 die Baugrenzen des vier- und fünfgeschossigen Baukörpers um maximal 3 m in den Fußgängerbereich hinein zu überschreiten, wenn es funktionell oder konstruktiv erforderlich ist und zugleich im Erdgeschoß Arkaden in gleicher Tiefe mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m errichtet werden. Der Fußgängerbereich bleibt unter den Arkaden erhalten; Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren und in dem Sondernutzungsvertrag nach dem Hamburgischen Wegegesetz geklärt.

...

5.4 Bauliche Gestaltung

Die neu zu bebauenden Bereiche des Plangebietes werden nach Lage, Funktion und Gebäudestellung den Kern des zukünftigen Siedlungskomplexes darstellen. Für die Errichtung der baulichen Anlagen und für die Herstellung der Freibereiche werden gestalterische Anforderungen gestellt, damit das Erscheinungsbild des Neubaugebietes eine Einheitlichkeit aufweist, dennoch aber die vorstädtische Wohnortsituation charakterisiert.

Die überwiegend restriktive Festsetzung der Baukörper mit einem Abstand der Baugrenzen von 12 m soll die Umsetzung der städtebaulichen Wettbewerbskonzeption gewährleisten. In § 2 Nummer 4 wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2 m bei einer Fassadenbreite von 3 m zugelassen werden kann. Sie dürfen 50 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.

Die nach § 3 Nummer 1 im Kerngebiet und 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 Wohnumfeld zu.

Die Dächer der Neubebauung mit mehr als einem Vollgeschoß sind mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad auszubilden; es dürfen nur rote Dachpfannen verwendet werden. Flachdächer sind unzulässig (vgl. § 3 Nummer 2). Damit wird sowohl dem Wunsch der Grundeigentümer nach Ausbau einer nutzbaren Dachfläche entsprochen als auch die stadtgestalterisch gewünschte Ausbildung von Dächern erreicht.

Das Plangebiet umfaßt Teile der Bundesstraßen Holsteiner Chaussee und Schleswiger Damm im äußeren Stadtbereich Hamburgs. Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Werbewirtschaft in solchen Gebieten bevorzugt Großwerbetafeln aufstellt, die Kraftfahrzeugfahrer ansprechen sollen. Großwerbetafeln sind Werbeflächen mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer Höhe von mindestens 2,5 m. Diese Art der Werbung steht nicht mit dem gestalterischen Anspruch für das neue Wohngebiet und den Wohnbedürfnissen der Bewohner im Einklang, da Großwerbetafeln als störende Fremdkörper empfunden werden. Sie werden daher ausgeschlossen (vgl. § 3 Nummer 3, Satz 1). Dem Wunsch nach Selbstdarstellung der Gewerbetreibenden entsprechend sind Werbeanlagen im Kerngebiet und allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Es dürfen sich jedoch keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen ergeben (vgl. § 3 Nummer 3 Satz 2). Leuchtreklamen sind nur unter Arkaden zulässig (vgl. § 3 Nummer 3 Satz 3). Damit soll eine optische Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung insbesondere in der dunklen Tages- und Jahreszeit vermieden werden. Leuchtreklamen sind sowohl Einzelbuchstaben oder zusammenhängende Schriftzüge als auch sonstige Darstellungen, die als Beleuchtungskörper hergestellt sind oder von außen her angestrahlt werden.

5.5 Stellplätze

Für den überwiegenden Teil der erforderlichen Stellplätze werden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt; bei der Flächenbemessung der ebenerdigen Stellplatzanlage sind die nach § 3 Nummer 8 geforderten Baumpflanzungen berücksichtigt. Im Kerngebiet und im viergeschossigen reinen Wohngebiet werden unter anderem eingeschossige Garagenanlagen mit Dachstellplätzen (Parkpaletten) festgesetzt. Damit soll dem planerischen Ziel, den Freiflächenanspruch für Stellplatzanlagen so gering wie möglich zu halten, und wirtschaftlichen Überlegungen gleichermaßen entsprochen werden. Eine nur ebenerdige Unterbringung des ruhenden Verkehrs für das Kerngebiet ist nicht vertretbar, da auf den rückwärtigen Flächen zusätzlich eine Umfahrt für den Anlieferverkehr zu schaffen ist. In den übrigen Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sollen die notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Das wird im zentralen Bereich, in dem die Freiflächen andere Funktionen zum Beispiel als Fußgängerbereich und für die Belieferung der Läden aufnehmen sollen, für wirtschaftlich vertretbar gehalten. Im übrigen dient dies der Erhaltung der Wohnruhe.

5.6 Begrünungsmaßnahmen

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

Um eine städtebauliche Einbindung, eine gute Gestaltung der baulichen Anlagen und eine Erhöhung der stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsfläche zu erreichen,

...

sind die im Plan mit einer Wandbegrünung gekennzeichneten Giebelseiten der Gebäude auf den Flurstücken 456 bis 459, 4093 und 4861 der Gemarkung Schnelsen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 4).

Nach § 3 Nummer 5 wird vorgeschrieben, daß auf den mit (1) bezeichneten Flächen die Dächer der Gebäude als begehbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Geschosse als Ersatz für nicht vorhandene Gartenflächen auszubilden sind; mindestens 60 v. H. der Dachflächen sind zu begrünen. Damit soll auch der Anteil der ökologisch wirksamen Vegetationsfläche erhöht und das Kleinklima sowie der optische Eindruck verbessert werden. Zudem trägt die Dachbegrünung durch eine Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenwassers dazu bei, die Vorflutkapazität zu entlasten. Nach der öffentlichen Auslegung wurde diese Vorschrift auf den abgewinkelten Baukörper südlich des festgesetzten Fußgängerbereiches erweitert; die Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Um einen Teil der verlorengehenden Vegetationsfläche zu ersetzen, sind die Dächer von Garagen und die Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) flächendeckend zu begrünen (vgl. § 3 Nummer 6). Des gleichen Ziels und einer gestalterischen Einbindung wegen sind die Garagenanlagen mit Dachstellplätzen (Parkpaletten) auf den Flurstücken 459 und 4861 allseitig und im Dachbereich zu zwei Dritteln mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Um die Parkpaletten optisch weniger hervorzuheben, sind sie um 1 m unter Geländeoberkante abzusenken (vgl. § 3 Nummer 7).

Nach § 3 Nummer 8 wird vorgeschrieben, für je vier Stellplätze einen einheimischen großkronigen Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich des Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Begrünung soll die Stellplatzanlagen in die Umgebung eingliedern, die Flächen strukturieren und lange Reihen von Stellplätzen durch Anpflanzungen von Bäumen unterbrechen. Außerdem werden

durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Flächen gemindert und Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert. Um die positive Wirkung in absehbarer Zeit zu erreichen, werden großkronige Bäume vorgeschrieben.

Tiefgaragen sind nach § 3 Nummer 9 mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Soweit Bäume anzupflanzen sind, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen, damit ausreichend Wurzelraum vorhanden ist.

Die Festsetzung in § 3 Nummer 10, mindestens 20 v. H. der gärtnerisch anzulegenden, nicht überbauten Grundstücksflächen in den Wohngebieten mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und außerdem je 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens einen Laubbaum zu pflanzen, wird vorgenommen, um in Verbindung mit der Verwendung von standortgerechten, einheimischen Arten eine abwechslungsreiche, gut strukturierte Gartenbepflanzung mit vielfältigen Lebensräumen in den Wohngebieten zu erzielen.

Im Plan sind Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang des Gehrechts und auf den Flurstücken 456 und 458 festgesetzt. In Verbindung mit Baumpflanzungen im öffentlichen Fußgängerbereich und im Bereich der Straßenverkehrsflächen sollen diese Maßnahmen der Gestaltung des Wohn- bzw. Zentrumsbereichs dienen. Nach § 3 Nummer 11 sind für Baumpflanzungen standortgerechte einheimische Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in einem Meter über dem Erdboden zu verwenden. Der Abstand der Bäume südlich des Fußgängerbereichs darf 14 m nicht überschreiten.

Für die nach Planzeichnung zu erhaltenden Bäume auf dem Flurstück 456 sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 3 Nummer 12). Damit soll deren positive Wirkung auf das Landschaftsbild dauerhaft gesichert werden.

Der Schutz und die Entwicklung des Grüns erfordert 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. § 3 Nummer 13), soll gewährleistet werden, daß Gehölze, die sich durch Größe, Schutz- und Raumwirkung auszeichnen, auf Dauer erhalten bleiben. Weitergehende Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben unberührt.

Das Verbot der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf das Bodenleben, auf die Eignung des Bodens als Vegetationsstandort sowie auf Fauna und Flora zu vermeiden (vgl. § 3 Nummer 14).

Durch die Vorschrift über die Herstellung von wasser- und luftdurchlässigen Fahr- und Gehwegen auf privaten Grundstücksflächen (vgl. § 3 Nummer 15) soll einem beschleunigten Abfluß des Oberflächenwassers entgegengewirkt werden und gleichzeitig die Funktion des Bodens als Wurzelraum weitgehend erhalten bleiben.

5.7 Beheizung

Im Interesse einer wirtschaftlich effizienten Wärmeversorgung des gesamten Neubaubereichs Burgwedel soll der Anschluß an ein Blockheizkraftwerk auf der Basis der Kraft-Wärme-Kopplung, das im Bereich des fünfgeschossigen Baukörpers im Kerngebiet untergebracht werden soll, erfolgen. Diese Festsetzung 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) gewährleisten. Darum ist in

.....

§ 2 Nummer 10 vorgeschrieben, daß die Neubebauung an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen ist, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden.

5.8 Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspiel- und Freizeitfläche ist dem Kerngebiet und dem an den Fußgängerbereich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet als Gemeinschaftsanlage zugeordnet. Sie soll eine nicht kommerzielle Ergänzung des Zentrums als Angebot an die einkaufende Kundschaft mit Kindern sein. Darüber hinaus sollen hier Spielmöglichkeiten für Kinder aus dem Wohngebiet geboten werden, da Freiflächen nur begrenzt vorhanden sind.

5.9 Bahnanlage

Im nördlichen Planbereich verläuft die eingleisige Anlage des Haltepunktes Burgwedel der AKN. Der Bahngleiskörper kreuzt höhengleich die Holsteiner Chaussee. Langfristig ist vorgesehen, die Bahntrasse bei Bedarf zweigleisig zu erweitern. In Anbetracht der planerischen Offenheit wird nur die vorhandene Bahnanlage nachrichtlich im Plan übernommen. Damit eine Realisierungsmöglichkeit jeder in Frage kommenden Lösung auch zu einem späteren Zeitpunkt gegeben ist, werden die voraussichtlichen Flächenbedarfe (Bahnanlage bzw. Holsteiner Chaussee) im Rahmen der Festsetzungen der Baugrenzen berücksichtigt.

5.10 Straßenverkehrsflächen

Die bestimmenden Verkehrselemente sind die beiden Bundesstraßen Schleswiger Damm und Holsteiner Chaussee. Um die derzeitige Straßenverkehrsführung im Hinblick auf die in

einem kurzen 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 nach Westen verschwenkt und ca. 100 m südlich des derzeitigen Kreuzungsbereichs mit der AKN an die Holsteiner Chaussee herangeführt. Die Breite der Straßenverkehrsfläche mit 23,2 m ergibt sich aus drei Fahrspuren einschließlich einer Spur für Linksabbieger, beidseitigem Geh- und Radweg, einseitigem Parkstreifen und beidseitig Flächen für Baumpflanzungen. Der Querschnitt zwischen Holsteiner Chaussee und der nach Norden abgehenden Stichstraße beinhaltet eine zusätzliche Linksabbiegespur, die Breite beträgt daher 26,7 m. Zur Gewährleistung der Abwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs auf dem östlichen Teil des verschwenkten Schleswiger Damms sind dort nach Norden Gehwegüberfahrten für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen. Eine verkehrliche Anbindung der Grundstücke kann über die neue Stichstraße und im bisherigen Verlauf des Schleswiger Damms erfolgen. Der Teil des Schleswiger Damms zwischen der geplanten Verschwenkung und der AKN soll mit einer nach Norden abschließenden Kehre in seinem derzeitigen Ausbauzustand erhalten bleiben.

Eine vom verschwenkten Schleswiger Damm nach Norden abzweigende Stichstraße endet in einer platzartigen Fläche vor dem festgesetzten Fußgängerbereich. Auf dieser Fläche in unmittelbarer Nähe des AKN-Haltepunkts Burgwedel soll die - bisher im Graf-Otto-Weg gelegene - Busendhaltestelle mit Buskehre und Umsteigeanlage untergebracht werden. Zudem sind Flächen für Standplätze von Taxen und für einen Gehweg vorgesehen. Der Straßenquerschnitt der Stichstraße setzt sich aus zwei Fahrspuren, beidseitigen Parkstreifen und Anlieferzonen bzw. Flächen für Baumpflanzungen sowie beidseitigen Gehwegen zusammen. Um Beeinträchtigungen der Verkehrsabwicklung durch ein- und ausbiegenden Kraftfahrzeugverkehr zu vermeiden, werden im Einmündungsbereich

zum verschwenkten Schleswiger Damm Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Der Anschluß der betroffenen Grundstücke ist in der Planzeichnung nördlich davon festgesetzt.

Vom Haltepunkt Burgwedel in südöstlicher Richtung erstreckt sich der zentrale Fußgängerbereich mit einer platzartigen Aufweitung zum Schleswiger Damm. Diese Fläche ist für kleinere Wochenmärkte, Straßentheater, Straßenfeste und ähnliche Nutzungen vorgesehen. Der Fußgängerbereich soll durch Baumpflanzungen gestalterisch und in seiner stadträumlichen Wirkung aufgewertet werden.

Eine Verbreiterung der Holsteiner Chaussee um ca. 4 m ist unverzichtbar, da die Verkehrssicherheit an dieser stark befahrenen Hauptverkehrsstraße die Anlegung beidseitiger Geh- und Radwege erfordert. Die offenen Gräben und der Baumbestand sollen erhalten werden. Um eine direkte Gehwegverbindung von der Holsteiner Chaussee im Bereich des Bahnübergangs zum Zentrum Burgwedel zu schaffen, wird unmittelbar südlich der Bahntrasse eine 6 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die am Graf-Otto-Weg vorgenommene Aufweitung der Straßenverkehrsfläche soll die Herrichtung von öffentlichen Parkplätzen bei Erhalt der vorhandenen Bäume und die Herstellung eines Gehweges sichern. Zwischen Schleswiger Damm und Burgwedelstieg wird die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Graf-Otto-Weges begradigt, im westlichen Teil ist der bisherige Querschnitt ausreichend.

5.11 Gehrecht

Das südlich des verschwenkten Schleswiger Damms festgesetzte Gehrecht mit einer Breite von 3,5 m soll ein Bestandteil der geplanten Fußwegverbindung von der südlich des Plangebiets liegenden Burgwedeltwiete zum Zentrum und AKN-Haltepunkt Burgwedel werden. Das Gehrecht unmittelbar östlich

...

des fünfgeschossigen Baukörpers des Kerngebiets über die private Grünfläche soll eine direkte Wegeverbindung vom Fußgängerbereich zu den Wohngebieten am Grothwisch aufnehmen. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 9).

5.12 Lärmschutz

Die Wohngebiete an den Straßen Holsteiner Chaussee und Schleswiger Damm einschließlich des verschwenkten Straßenabschnitts werden durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt. Eine lärmtechnische Untersuchung für die Bereiche an der Holsteiner Chaussee und den Schleswiger Damm ergab die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für die Wohngebiete getroffen werden können. Aus städtebaulichen und auch aus stadtgestalterischen Gründen scheidet sowohl über die Planung hinausgehende Veränderungen in der Trassierung der Verkehrswege als auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes - etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden - aus. 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 5). 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 für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.13 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).

5.14 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 3 Nummern 4, 5, 6, 7 Satz 1 und 8 Satz 1 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 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). Die Festsetzungen in § 3 Nummern 8 Satz 2 und 9 bis 15 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

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), der Bebauungsplan Schnelsen 45 vom 11. März 1969

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35) sowie die Teilbebauungspläne TB 18 vom 5. Januar 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 27) und TB 87 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 985) teilweise aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 64 710 m² groß. Davon werden für Straßen etwa 19 340 m² (davon neu etwa 10 950 m²), für einen Fußgängerbereich etwa 2 890 m² und für Bahnanlagen etwa 2 370 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und den Fußgängerbereich benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Im Bereich der zur Buskehre führenden Stichstraße ist ein Nebengebäude zu beseitigen. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, Sielbau- und Begrünungsmaßnahmen sowie die Herrichtung des Fußgängerbereichs und der mit Gehrechten belasteten Flächen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuches 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.