

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Sülldorf 17 /Blankenese 32**

vom 16.09.2005

**Archiv**

Nr. 24502

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 04/01 (Amtl. Anz. S. 4185) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Mai 1999 und 7. November 2001 (Amtl. Anz. 1999 S. 1410, 2001 S. 4217) stattgefunden.

**2. Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen werden, um das freie, unbebaute Grundstück (Flurstück 4297 der Gemarkung Dockenhuden), südlich Heidrehmen westlich Hasenhöhe einer geordneten Bebauung zuzuführen und die vorhandene Bebauung, nördlich Strohhredder als Bestand abzusichern.

Darüber hinaus soll ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz, eine öffentlich zugängliche private Grünfläche und ein Gehrecht für einen allgemein zugänglichen Weg über private Wohnflächen festgesetzt werden, um die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten im Bereich des Bebauungsplans zu entwickeln und zu sichern. Weitere Festsetzungen beziehen sich auf die Erhaltung und Entwicklung des Grünbestandes im Bereich des Bebauungsplans und auf den Ausgleich der durch die zusätzliche Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

**3. Planerische Rahmenbedingungen**

**3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

**3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

**3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl S. 363) weist im Landschaftsprogramm für "Teil (A)" des Planungsraumes das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen", für "Teil B" das Milieu "Etagenwohnen" aus. Als nachrichtliche Übernahme wird für das gesamte Plangebiet Wasserschutzgebiet dargestellt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird für

"Teil (A)" der Biotopentwicklungsraum "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen" (11a), für "Teil (B)" der Biotopentwicklungsraum "Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil" (12) dargestellt.

### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **Bebauungsplan Sülldorf 1 / Blankenese 5**

Der Bebauungsplan Sülldorf 1 / Blankenese 5 vom 9. Oktober 1964 (HmbGVBl. S. 218), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497), setzt zweigeschossige Wohnbebauung; Flächen für Stellplätze sowie öffentliche und private Grünflächen fest.

#### **Bebauungsplan Sülldorf 9**

Der Bebauungsplan Sülldorf 9 vom 12. November 1987 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507), weist im Bereich der "Fläche B" Straßenverkehrsfläche aus.

#### **Baumschutzverordnung**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

#### **Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

#### **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Fuhlsbüttel.

#### **Altlasten**

Im Planungsraum befinden sich insbesondere auf Flurstück 4297 Altlasten.

#### **Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

### **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1 Stadtteilentwicklungsplanung**

Programmplanentwurf für Sülldorf / Iserbrook vom Januar 1986 sieht für den maßgeblichen Bereich des Plangebiets – Fläche "(A)", südlicher Teil - reines Wohngebiet und nördlicher Teil von Fläche "(A)" Parkanlage als Freizeitanlage mit Spielplatz, für die in der Senke liegende Waldfläche, westlich Strohedder private Grünfläche – von jeglicher Bebauung freizuhalten vor. Ferner ist eine Fußwegverbindung von der privaten Grünfläche zum S- Bahnhof Iserbrook geführt. Für die Fläche "(B)" ist Sonstige Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Park-and-ride-Anlage ausgewiesen. Die südlich anschließenden Flächen in Bahnhofsbereich sind als Kerngebiet dargestellt.

### **3.2.2 Gutachten**

Aus den Jahren 1993 und 1994 liegen Gutachten für das Flurstück 4297, und zwar Gefährdungsabschätzungen der Altlastverdachtsfläche Hasenhöhe / Strohhredder, einer ehemaligen Deponie vor.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

#### **3.3.1 Flächennutzung**

Der Teil "(A)" des Plangebietes gliedert sich in drei Teile: das Wohngebiet, die teilverfüllte Grube und die vollverfüllte Grube sowie ein Einfamilienhaus an der Hasenhöhe. Südlich der Freifläche, die hauptsächlich zur Bebauung ansteht, sind zweigeschossige Wohnzeilen aus den späten 60er Jahren vorhanden, die als Reihenhäuser und z. T. als Geschosswohnungshäuser errichtet wurden. Die Erschließung erfolgt über private Wohnwege, die vom Strohhredder abgehen. An der Hasenhöhe befindet sich darüber hinaus ein Einfamilienhaus. In der Dreiecksfläche Strohhredder / Hasenhöhe wurde ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder in Zuordnung zu den Wohnungen am Strohhredder mit Schaukel und Sandkasten eingerichtet. Die teilverfüllte Grube grenzt westlich an das Wohngebiet an und stellt sich als bewaldete Senke dar. Es finden sich hier Reste einer ehemaligen gärtnerischen Gestaltung, die in den frühen 60er Jahren begonnen wurde. Seit Mitte der 80er Jahre werden die Anlagen nicht mehr gärtnerisch unterhalten. Die vollverfüllte Grube nimmt den Nordteil des Teilgebietes "(A)" ein. Sie ist randlich mit Gehölzen eingefasst und liegt seit der Verfüllung Anfang der 80er Jahre brach. Eine Nutzung schloss sich aus, da die Fläche vor ca. 20 Jahren als Ablageplatz für Bauschutt und für Aushubboden diente.

Im "Teil (B)" des Plangebietes ist ein Bolzplatz vorhanden, der in die Planung integriert wird. Auf den Nachbarflächen im Südosten befand sich eine Minigolfanlage, die zwischenzeitlich verlagert wurde. Die nunmehr frei gewordenen Flächen können für den Spielplatz zur Verfügung gestellt werden.

#### **3.3.2 Geologie / Boden**

Die geologische Struktur des Plangebietes stammt aus der Saale-Kaltzeit, in der die bodenbildenden Schichten abgelagert wurden. Die Böden sind ausnahmslos durch menschliche Aktivitäten mehr oder weniger intensiv überformt. Aufgrund der Hausgärten und des nicht befestigten Bereichs der Grube ist der Versiegelungsgrad des Plangebietes eher gering. Die offenen Böden der gärtnerisch genutzten Bereiche der Wohnbebauung und an den Straßenränder sind stark durch menschliche Nutzungen oder Schadstoffeinträge charakterisiert. In die Böden der teilverfüllten und der vollverfüllten Grube wird weniger stark eingegriffen, so dass sie insgesamt als naturnäher zu betrachten sind. In die ehemals großflächig offene Kiesgrube im Teilbereich "(A)" des Plangebietes wurde in der Vergangenheit Bauschutt und Aushubboden eingebracht. Auf die hier bestehende Altlast wird unter Kap. 5.10 näher eingegangen.

#### **3.3.3 Pflanzen- und Tierwelt**

Das Wohngebiet ist gut durchgrünt und bietet mit seinen Gehölz- und Rasenflächen entsprechend angepassten Arten einen Lebensraum. Dies gilt ebenso für den Bolzplatz und den Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes in Teilfläche B des Plangebietes.

Die vollverfüllte Grube ist am Rande von wertvollen Gehölzbeständen aus Sträuchern und Bäumen eingefasst. Am Nordrand wurden einige Bäume bei der Herstellung der jetzigen

Oberfläche durch den Bau von Bohlenwänden gegen eine Verschüttung gesichert. Die eigentliche Oberfläche wird von einer strukturreichen, z. T. Staunässe anzeigenden Gras- und Krautflur eingenommen, die für zahlreiche Tierarten einen wichtigen Lebensraum darstellt.

Die teilverfüllte Grube ist mit einem strukturreichen Mischwald bestanden, der teils durch Selbstverjüngung entstanden ist, teils auf Pflanzungen zurückgeht. Die Bäume erreichen einen Stammdurchmesser von bis zu 0,6 m. Die Strauchschicht ist gut entwickelt und stellenweise sehr dicht. Die Krautschicht ist vor allem im offenen Bereich sehr dicht.

### **3.3.4 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Teil "(A)" des Plangebietes wird großräumig durch die hohen Baukörper (bis 14 Geschosse) nördlich des Plangebiets, westlich der Strasse Heidrehmen beeinträchtigt. Kleinräumig stellt sich die vorhandene Wohnbebauung am Strohhredder als Zeilenbebauung mittlerer Qualität dar.

Der dichte Gehölzbestand in der Grube ist als positive Unterbrechung der großflächigen Wohnbebauung auch für Betrachter in den umliegenden Hochhäusern von Bedeutung.

Die vollverfüllte Grube ist von den Hochhäusern aus einsehbar. Sie erscheint hier als Brachfläche, der Deponiecharakter ist nicht erkennbar. Auf Straßenniveau wird die ehemalige Grube durch die umgebenden Gehölzbestände abgeschirmt. Hier sind, vor allem im Hinblick auf die zukünftige Nutzung, die vorhandenen Gehölzbestände an der Hasenhöhe wichtig, die eine gute Eingrünung des Gebietes gewährleisten.

Der Bolzplatz und die ehemalige Minigolfanlage in Teil "(B)" des Plangebietes werden durch ein beranktes Ballfanggitter sowie Bäume und Sträucher zur Strasse Heidrehmen eingegrünt.

### **3.3.5 Grundwasser / Wasserhaushalt**

Der Grundwasserhaushalt wird durch die hydrogeologische Situation und die Oberflächen-gestalt des Plangebiets bestimmt. Die großflächigen offenen Böden des Plangebiets führen zusammen mit den vergleichsweise hohen Niederschlägen im Hamburger Westen zu einer relativ hohen Grundwasserneubildungsrate. Dabei bedingt das wasserdurchlässige geologische Ausgangsmaterial aus Sanden und Kiesen über den grundwasserführenden Schichten eine hohe Grundwasserempfindlichkeit gegenüber anthropogenen Verunreinigungen. Aus diesem Grund liegt das Plangebiet in Zone III des Wasserschutzgebietes Boursberg, das durch Verordnung vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376), geschützt wurde.

Im Plangebiet gibt es keine offenen Gewässer.

## **4. Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3).

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Reines Wohngebiet**

#### **Fläche "A"**

Die Wohnzeilen mit Belegenheit Strohredder werden bestandgemäß als zweigeschossige Gebäudezeilen in den Plan übernommen und im Bereich des Flurstücks 3628, Ostseite der Wohnbaufläche am Strohredder um drei weitere Hauszeilen ergänzt, wobei das eingeschossige Einfamilienhaus Bestandsschutz genießt, aber nicht planerisch abgesichert wird. Mit der Ergänzung kann eine einheitliche Gebäudestruktur für die Baulandfläche am Strohredder, Flurstücke 3628, 3658 und 3719, festgeschrieben werden. Die Art der Bebauung wird für den westlichen Teil mit geschlossener Bauweise, für den östlichen Teil mit der Festsetzung Reihenhäuser planerisch definiert. Die Festsetzungen folgen auch hier dem Bestand.

Die bauliche Dichte, Grundflächenzahl, errechnet sich für den o. a. Bereich auf 0,33, so dass mit der Ausweisung 0,35 dem rechnerischen Istzustand entsprochen wird.

Für die interne Erschließung der Wohnzeilen sind Privatwege vom Strohredder abzweigend vorhanden, die aber als solche im Plan nicht ausgewiesen werden; da hierfür kein Erfordernis vorliegt. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen wären allenfalls bei realen Grundstücksteilungen erforderlich. Alle Grundstücke am Strohredder sind im Eigentum des Bauvereins der Elbgemeinden, so dass hierzu keine Veranlassung gegeben ist.

Südlich des Strohredders wurden am westlichen Ende zwei Grundstücksteile, Flurstücke 5239 und 5240 in den Bebauungsplan als reines Wohngebiet ohne Baukörperausweisung in den Plan übernommen. Nach dem Bebauungsplan Sülldorf 1 / Blankenese 5, der innerhalb des Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben wird, ist für diesen Bereich öffentliche Verkehrsfläche – Fußwegverbindung zum Kapitän- Dreyer- Weg im Westen - festgesetzt, die aber nie realisiert werden konnte.

Die Ausweisung reines Wohngebiet erfolgt analog zur Ausweisung des südlich anschließenden Baustufenplans für Blankenese.

### **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

#### **Fläche "A"**

Mit dem Bebauungsplan werden für das Flurstück 4297 die planerischen Voraussetzungen geregelt, um das Grundstück einer geordneten Bebauung zu zuführen. Es sind zwei U-förmige Baukomplexe vorgesehen, die eine 3-5-geschossige Baukörperausweisung bedingen, wobei Gebäudetiefen bis zu 16 m für eine zweihüftige Grundrisslösung mit Mittelgang zulässig werden. Die Art der Bebauung wird mit geschlossener Bauweise und allgemeinem Wohngebiet definiert. Vorgesehen sind ausschließlich Altenwohnungen, sodass eine reine Wohngebietsausweisung auszuschließen ist. Gleichzeitig ist bedingt durch die Nutzung mit einem stark geminderten Verkehrsaufkommen zu rechnen, wodurch die Wohnruhe des Quartiers in positivem Sinne beeinflusst sein wird.

Unter § 2. Nummer 1 wird vorgeschrieben, dass Staffelgeschosse unzulässig sind, somit werden auch Dachgeschosse mit Ausbauten ebenso ausgeschlossen, da zudem eine Dachbegrünung vorgeschrieben wird.

Der Ausschluss von Staffelgeschossen ist erforderlich, um die Höhe der Baukörper im Hinblick auf die benachbarte zweigeschossige Reihenhausbauung innerhalb des reinen Wohngebietes maßstabsgerecht zu begrenzen. Hierin ist eine rein stadtbildgestalterische Steuerung zu sehen, die auch aus der Betroffenheit der Nachbarschaft, wie im Rahmen der öffentlichen Anhörung deutlich wurde, gefordert ist.

Von gestalterischen Festsetzungen wurde abgesehen.

Beabsichtigt sind klar definierte Baukörper mit Dachbegrünung, auf die unter dem Abschnitt 4.7 näher eingegangen wird.

Die erforderlichen Stellplätze sind an der Strasse Hasenhöhe im Eingangsbereich zum Baugrundstück planerisch vorgesehen und können, soweit erforderlich, darüber hinaus auf der

gegenüberliegenden Seite außerhalb des Plangebietes am Bahnhof Iserbrook untergebracht werden. Weitere Stellplätze können auf der bereits vorhandenen Stellplatzfläche im Bereich der Kehre Siebenbuchen, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, angeboten werden. Mit der Option außerhalb des Plangebiets, noch weitere Stellplätze unterbringen zu können, wird das eigentliche Plangebiet entlastet. Dieser Gesichtspunkt ist nicht ohne Belang, zumal die Bezirksversammlung Altona über den notwendigen Bedarf hinaus noch 20 weitere Stellplätze gefordert hatte.

Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt von Norden direkt von der Straße Hasenhöhe abgehend. Eine Widmung der inneren Erschließungsflächen für die Öffentlichkeit wird entbehrlich, da Teilungen des Baugrundstücks nicht vorgesehen sind.

Die bebaubare Fläche einschließlich Stellplatzfläche ist auf das eigentliche Baugrundstück bezogen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 berechnet und liegt damit im Rahmen der nach § 17 BauNVO vorgeschriebenen Werte. Hiermit wird deutlich, dass ein relativ großer Freiraum schon innerhalb der Bauflächen zur Verfügung steht.

In beiden Gebäudegruppen ist eine Bruttogeschossfläche von ca. 12.500 m<sup>2</sup> enthalten, was auf das Baugrundstück bezogen eine Geschossflächenzahl von 1,0 ausmacht.

Mit dieser Konzeption sind auf der neuen Baufläche ca. 130 Wohnungen realisierbar.

### **5.3 Private Grünfläche**

Das waldartige Grundstück im Westen der Teilfläche "(A)" des Plangebietes, das aus den Flurstücken 1238, 1394, 431 und 2466 besteht und bislang unzugänglich war, wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Im Bereich der privaten Grünfläche hat sich durch die ehemalige Gartennutzung und anschließende Selbstentwicklung ein dichter Gehölzbestand entwickelt. Der Charakter dieser Grünfläche als Parkanlage, die durch Gehölze geprägt ist, soll erhalten werden. Maßnahmen zur Wiederherstellung von Wegen und zur Pflege der Gehölzbestände sind zulässig.

Das in § 2 Nummer 9 festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets gibt es nur wenige der Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen. Durch die Öffnung der Fläche für die Öffentlichkeit soll die Möglichkeit zur ruhigen Naherholung verbessert werden. Der Zugang zu der Grünfläche kann vom Strohhredder oder von Norden aus dem neuen Baugebiet heraus erfolgen.

### **5.4 Spielplatz**

Angesichts der Unterversorgung des Quartiers an Spielplätzen für schulpflichtige Kinder wird im Zusammenhang mit der Bebauung der ehemaligen Deponiefläche ein öffentlicher Spielplatz im Teil "(B)" des Plangebietes ausgewiesen.

Die unbebauten Flurstücke im Teil "(A)" des Plangebietes können für diese Einrichtungen nicht in Frage kommen, da der dichte Baumbestand auf den Freiflächen der nicht verfüllten Grube einen Spielplatz ausschließt und die übrigen Flächen durch die Deponieablagerungen noch so belastet sind, dass sich die Unterbringung eines öffentlichen Spielplatzes verbietet.

Die Teilfläche "(B)" kann dagegen als öffentliche Grünfläche mit den geforderten Folgeeinrichtungen für einen Spielplatz zur Verfügung gestellt werden.

Der Spielplatz wird von der Gartenbauabteilung des Bezirksamtes Altona geplant, hergerichtet und anschließend der Stadt übereignet. Ehemals befand sich auf der Fläche ehemals eine Minigolfanlage, für die ein neuer Standort gefunden wurde.

Im Dreieck Hasenhöhe/ Strohhredder ist ein Spielplatz auf einer privaten Grünfläche eingerichtet, der den vorhandenen Reihenhäusern bzw. Mietwohnungen am Strohhredder von der Benutzung her zugeordnet ist. Der Spielplatz ist mit einer kleinen Rutsche und Sandkiste ausgestattet.

## 5.5 Bolzplatz

Für Bolzplätze besteht im Planungsumfeld schon vom Bestand her eine Unterversorgung. Der überwiegende Teil des Flurstücks 2736 kann als öffentliche Grünfläche mit der Funktion Bolzplatz planungsrechtlich gesichert werden. Auf der Fläche ist jetzt schon ein Bolzplatz mit Ballfangzaun vorhanden, wobei mit der Planung eine Erweiterung der Fläche nach Südosten gesichert werden kann.

Beide Flächen Spiel- und Bolzplatz sind ca. 2.200 m<sup>2</sup> groß und können mit der Ausweisung "Öffentliche Grünfläche, Bolz- und Spielplatz" gesichert und funktionsmäßig sowohl dem neuen wie auch dem vorhandenen Baugebiet zugeordnet werden.

Auch hier gilt, dass eine direkte Unterbringung im Plangebiet Teil "(A)" aus den o. genannten Gründen nicht möglich ist, wobei ein Bolzplatz allerdings andererseits auch funktional sich schlecht in eine Altenwohnanlage hätte integrieren lassen, sodass insofern eine räumliche Trennung sinnvoll erscheint.

## 5.6 Verkehrsflächen und Gehrecht

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig und daher auch nicht vorgesehen. Die neuen Bauflächen sind über eine Privatstraße anfahrbar, an der auch z. T. der ruhende Verkehr angebunden wird. Die südlichen Baulandflächen sind über die Straße Strohröder ausreichend erschlossen. Eine fußläufige Weiterführung in Verlängerung der Straße nach Westen ist nicht mehr wie ehemals geplant, zumal eine Enteignung zu Gunsten des öffentlichen Fußweges nicht umsetzbar war. Stattdessen ist ein Fußweg nach Westen in Höhe des Flurstücks 4297, westlich des Baublocks im Westen angedacht, der über das Flurstück 421, außerhalb des Plangebiets zur Straße Siebenbuchen geführt werden kann.

Nach § 2 Nummer 9 wird Hamburg die Befugnis eingeräumt, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten; geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht sind zulässig.

Die Gehrechte dienen der fußläufigen Erschließung der privaten Grünfläche für die Öffentlichkeit teils über das Bauland, teils über die Straße Strohröder (siehe Ausführungen zu Ziffer 5.2 und 5.3) und zur Wegeverbindung zum S-Bahnhof.

Das in § 2 Nummer 9 festgesetzte Gehrecht im allgemeinen Wohngebiet umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

Die vorgesehene Wegeverbindung durch das geplante Wohngebiet soll einerseits die Erreichbarkeit der öffentlich zugänglichen privaten Grünfläche im Südwesten der Teilfläche "(A)" des Plangebietes und die fußläufige Erreichbarkeit der westlich, außerhalb des Plangebiets gelegenen Bereiche verbessern. Ferner können gemeinsam mit dem Gehrecht über die private Grünfläche neue Rundwege für Spaziergänger aus der Umgebung ermöglicht werden. Schließlich verbessern die festgesetzten Gehrechte die Erreichbarkeit des S-Bahnhofes Iserbrook für die Anlieger der Straße Strohröder.

## 5.7 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. 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 (HmbGVBl. S. 167). Für diese Bäume und Hecken gilt weiterhin die Baumschutzverordnung.

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als zu erhalten dargestellten Einzelbäume und Baum- und Strauchgruppen bedürfen dieser besonderen Erhaltungsgebote, da sie aufgrund

ihrer bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Zudem haben sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere. Schließlich werten sie die Qualität des Wohnumfeldes auf. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Sicherung der Begrünung an der Hasenhöhe sowie der Sicherung von Grünbeständen zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung.

Nach § 2 Nummer 2 sind für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Nach § 2 Nummer 3 ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestmengen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Vorhandene Bäume, insbesondere Bäume mit Erhaltungsgebot, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach je vier Stellplätzen ein großkroniger Baum zu pflanzen. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen (vgl. § 2 Nummer 4). Hierdurch wird eine optische Auflockerung der Stellplatzflächen erreicht. Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses Planungsraumes und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in den Umgebung ein.

Nach § 2 Nummer 5 sind Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sowie die Stützen von Pergolen und Carports mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Hierdurch soll die optische Wirkung von fensterlosen Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. In Baugebieten, die einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, ist die Fassadenbegrünung eine wirkungsvolle Begrünungsmöglichkeit, die sich mit geringem technischen und finanziellen Aufwand herstellen lässt. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Baugebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente z.B. durch die jahreszeitliche Blattverfärbung. Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine Reduzierung der Temperaturschwankungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände einen spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

Nach § 2 Nummer 6 sind entlang der Straßenverkehrsflächen in den Wohngebieten als Einfriedigungen nur Hecken, Strauchanpflanzungen oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig angeordneten Hecken zulässig. Die mit der Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraums vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große An-



zahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbindung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das städtisch geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer intensiveren Einfriedigung, die beispielsweise Kleinkindern und Hunden das Verlassen der Grundstücke verwehrt. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zur Nutzbarkeit der Grundstücke zulässig.

Nach § 2 Nummer 7 sind für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen nicht einheimischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Standortgerechte, einheimische Arten sind z.B. Sandbirke, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Bergahorn und Schwarzerle. Für Hecken kommen insbesondere Arten wie Hainbuche und Weißdorn in Betracht. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben.

Nach § 2 Nummer 8 sind die Dachflächen auf Flurstück 4297 der Gemarkung Dockenhuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Die Begrünung der Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes im Plangebiet, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas, des Wasserhaushaltes und des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbundene Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern den Wasserabfluss nach Regenfällen und entlasten auf diese Weise insbesondere bei Starkregenereignissen wirksam die zur Vorflut dienenden Siele oder offenen Gewässer. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und führt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen.

Die Dachflächen der neuen Gebäude auf dem Flurstück 4297 der Gemarkung Dockenhuden werden aus den oberen Geschossen der dem Teilbereich A nördlich angrenzenden Gebäude voll einsehbar sein, so dass durch die festgesetzte Begrünung der Dächer auf dem Baugrundstück der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert wird. Soweit Dachflächen als Terrassen genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

## **5.8 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Bausberg. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebietes vorgenommen

worden. Es ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u. a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten; das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

## **5.9 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die beschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 19. April 2005 (BGBl. I S. 1070). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Einschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## **5.10 Altlasten**

Bodenverunreinigungen bzw. Fachinformationssystem Boden

Im Südwesten, Westen und Norden des Plangebietes befindet sich die Altlastverdachtsfläche Hasenhöhe / Strohhredder. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Sand- bzw. Kiesgrube, die mit Aushubboden, Bauschutt und Beimengungen von hausmüllähnlichen Abfällen, sowie Gartenabfällen im Zeitraum bis 1962 im Südwestteil teilverfüllt und von etwa 1963 bis 1984 im Nordteil verfüllt wurde. Im Nordteil der Fläche beträgt die Mächtigkeit der Auffüllungsschicht maximal ca. 18m; im Südwestteil ist die Auffüllungsmächtigkeit nicht bekannt.

Im Hinblick auf die nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches bestehende Kennzeichnungspflicht für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden entsprechende Ermittlungen und Untersuchungen notwendig, um eine sichere Bewertung des Gefährdungspotentials durch Deponiegase für das Grundwasser, für bauliche Anlagen sowie für Nutzer von Grundstücken zu ermöglichen.

Die Ermittlungen und Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

Für das Flurstück 4297 wurden 1993 und 1994 anlässlich eines geplanten Bauvorhabens und des Planverfahrens sowie zur Abschätzung einer Grundwassergefährdung Untersuchungen der Bodenluft, des Bodens und des Grundwassers sowie Deponiegas-Sanierungsversuche durchgeführt. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass:

- im Deponiekörper eine stabile, für eine Bebauung kritische Deponiegasproduktion stattfindet.  
Die durchgeführten Absaugversuche der Bodenluft lassen darauf schließen, dass sich die Gasproduktion in der Deponie in der Abklingphase befindet.
- der Oberboden nur gering belastet ist. Aufgrund sensorisch festgestellter Auffälligkeiten ist bei der Verbringung anfallender Aushubböden jedoch mit Mehrkosten zu rechnen.
- die Grundwasser-Analysenergebnisse aus Messstellen im Bereich der Altablagerung keine besonderen Auffälligkeiten zeigen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche Hasenhöhe / Strohhredder sind die Flurstücke 4297, 431, 2466 und 5238 im Plangebiet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen

belastet sind, nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat eine Hinweiskfunktion für nachgeordnete Verfahren, damit die Belastungen bei Bauvorhaben sowie Nutzungsänderungen gegenüber dem Bestand entsprechend den rechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden. Alle Erdarbeiten sowie Nutzungsänderungen auf der Altlastverdachtsfläche sind dem Bezirksamt Altona, Gesundheits- und Umweltamt sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt — Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten anzuzeigen.

Die Altlastverdachtsfläche Hasenhöhe / Strohhredder ist unter der Voraussetzung zu Wohnzwecken bebaubar, dass zur Sicherung gegen Deponiegasmigrationen in bauliche Anlagen eine aktive Gasfassungsanlage unter den geplanten Gebäuden installiert oder eine aktive Untergrundsanierung durch Einbringen von Atmosphärenluft im Bereich der Fläche durchgeführt wird.

Wegen des Setzungsverhaltens von Auffüllungen ist für die geplante Bebauung u.a. eine setzungsunempfindliche Pfahlgründung der Gebäude erforderlich.

Da Deponiegaswanderungen nicht ausgeschlossen werden können, müssen für alle Neu-, An- und Umbauten auf den südöstlich an die Altlastverdachtsfläche angrenzenden Belegheiten Strohhredder (Flurstücke 3658, 3719 und 3628) Einzelfallprüfungen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Dabei muss geprüft werden, ob Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Deponiegaseintritten vorzusehen sind. Ggf. sind dazu Bodenluftmessungen auf den einzelnen Grundstücken erforderlich. Zur Prüfung und zur Festlegung der Maßnahmen ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt — Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die entsprechenden Auflagen dazu werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt — Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten im jeweiligen Baugenehmigungsbescheid festgelegt.

Alle Erdarbeiten sowie Nutzungsänderungen auf der Altlastverdachtsfläche sind dem Bezirksamt Altona, Gesundheits- und Umweltamt sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt — Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten anzuzeigen.

Zur Unterbindung des Direktkontakts mit der belasteten Auffüllung muss die komplette Freifläche mit unbelastetem Boden abgedeckt werden. Die Mächtigkeit der Abdeckung muss mindestens 0,6 m betragen. Alternativ muss durch Untersuchungen gemäß Vorgabe des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), sowie der dazugehörigen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) nachgewiesen werden, dass der Oberboden der Qualität der BBodSchV (kleiner Prüfwerte Wohngebiet, Bereich des Spielplatzes kleiner Prüfwerte Kinderspielflächen) entspricht. Sandkisten sind so herzurichten, dass ein Durchgraben durch die Sandkistensohle in ggf. belastete Bodenschichten hinein nicht möglich ist.

Eine abschließende Bewertung der Bebaubarkeit und die Festlegung geeigneter Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erfolgte von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt — Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten.

Angrenzend im Süden — im Bereich der Straße Strohhredder - befindet sich eine weitere, überwiegend mit Boden und Bauschutt verfüllte Sandgrube. Bei Bodenuntersuchungen wurden keine relevanten Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt.

## **6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

### **6.1 Eingriffsbeschreibung**

Neben der weitgehenden Baubestandsausweisung am Strohhredder werden neue Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 4297 geschaffen. Es können zwei U-förmige Baukörper mit bis zu fünf Geschossen sowie Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungen entstehen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich hauptsächlich aus der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme mit gleichzeitiger Beseitigung von offenen Boden-, Vegetations- und Biotopstrukturen sowie aus der intensiveren Nutzung der verbleibenden Freiflächen. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die bisher weitgehend ungenutzte und ungestörte Fläche weicht einer verdichteten Bebauung.

### **6.2 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen**

Um den durchgrünten Charakter dieses Siedlungsraumes auf Dauer erhalten und die neue Bebauung in die Umgebung einzubinden, werden Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Gehölze festgesetzt. Dachflächen, Außenwände von Garagen, Carports, baulichen Nebenanlagen und fensterlose Fassaden sollen zur Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes begrünt werden.

### **6.3 Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes)**

Für Ausgleichsmaßnahmen werden dem auf dem Flurstück 4297 der Gemarkung Dockenhuden ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet die Flurstücke 166 der Gemarkung Rissen und 1304 der Gemarkung Sülldorf (Bezirk Altona, Ortsteile 225 und 226) zugeordnet. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Bebauung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nur zum Teil durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet gemindert werden können. Im Plangebiet können darüber hinaus nur wenige Maßnahmen durchgeführt werden, die den verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts jedoch erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sollen daher auf den städtischen Flurstücken 166 der Gemarkung Rissen (Flurname Kort Wisch nordöstlich Feldweg 78) und 1304 der Gemarkung Sülldorf (Flurname Hainswisch südlich Feldweg 67) durchgeführt werden, da die hier möglichen Maßnahmen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einklang stehen. Die zugeordneten Ausgleichsflächen sind in der Anlage zur Begründung dargestellt. Die Zuordnung erfolgt nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB. Beide Flurstücke liegen innerhalb der Gebietskulisse, die im Rahmen der Bestimmung von Ausgleichsflächenpotenzialen zwischenbehördlich verabredet wurde.

Die Flurstücke 166 der Gemarkung Rissen und 1304 der Gemarkung Sülldorf, beide im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg sollen als extensives Grünland gepflegt werden. Insbesondere wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. In der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juni werden die Flächen nicht gemäht oder gewalzt. Eine Beweidung erfolgt nur in der Zeit zwischen dem 15. Juni und dem 30. November. Die Zweckbestimmung soll durch eine Grunddienstbarkeit sowie vertraglich gesichert werden.

## **6.4 Eingriffsbilanzierung**

Im Plangebiet wird die bisher vorhandene ungenutzte Oberfläche der ehemaligen Grube zukünftig intensiv baulich genutzt. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben erhebliche Kompensationsdefizite. Diese verbleibenden Defizite können nur teilweise durch die getroffenen Festsetzungen gemindert werden. Da die zukünftige Nutzung der Grundstücke mit Wohnbebauung keine weiteren Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen zulässt und die Grünfläche im Südwesten nicht aufgewertet werden kann, verbleibt ein Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 166 der Gemarkung Rissen und 1304 der Gemarkung Sülldorf kompensiert werden soll.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich für Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der bisher geltende Bebauungsplan Sülldorf 1 / Blankenese 5 sieht für die Deponieoberfläche Grünfläche vor. Die Bebauung auf dem Flurstück 4297, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, ist daher als neuer Eingriff anzusehen. Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgte anhand des Staatsrätemodells vom 28. Mai 1991.

Durch den Eingriff geht eine große Freifläche im Siedlungsgebiet verloren. Der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird gemindert durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, durch die Sicherung und Entwicklung der im Randbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sowie durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Gebäuden und die gestufte Höhenentwicklung der Baukörper im Süden. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch diese Festsetzungen jedoch nicht kompensiert. Das Defizit kann aber ausgeglichen werden, da die Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Bodens und der Pflanzen- und Tierwelt auch zu Verbesserungen des Landschaftsbildes, z.B. durch Ausbildung einer blütenreichen Wiese, führen.

Zum Ausgleich des Defizits bei den Schutzgütern Boden, Pflanzen- und Tierwelt und Landschaftsbild wird eine Fläche von 19.300 m<sup>2</sup> benötigt. Die beiden als Ausgleichsflächen gewählten Flurstücke 166 der Gemarkung Rissen und 1304 der Gemarkung Sülldorf haben die erforderliche Flächengröße und ein ausreichendes Aufwertungspotenzial, so dass das ermittelte Defizit annähernd ausgeglichen werden kann.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Es wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der der Realisierung des städtebaulichen Gesamtkonzepts, der im Umfeld des Flurstücks 4297 vorgesehenen öffentlich nutzbaren Freiräumen und dauerhaften Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dient.

## **8. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen**

Für die Plangebiete werden insbesondere der Bebauungsplan Sülldorf 1 / Blankenese 5 vom 9. Oktober 1964 (HmbGVBl. S. 218), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497 und der Bebauungsplan Sülldorf 9 vom 12. November 1987 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507) aufgehoben.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist zusammen Teilfläche "(A)" und Teilfläche "(B)" etwa 35.448 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen 3.240 m<sup>2</sup> und für öffentliche Grünflächen neu etwa 2.200 m<sup>2</sup> (Spielplatz von 1536 m<sup>2</sup>, Bolzplatz neu von etwa 664 m<sup>2</sup>) benötigt.

### **9.2 Kostenangaben**

Die Umsetzung der Planungsmaßnahme verursacht für die Freie- und Hansestadt Hamburg keine Kosten, da sich der Bauräger zur Übernahme der Planung und Herrichtung der öffentlichen Grünflächen sowie der Planung, Herrichtung und Unterhaltung der zugeordneten Ausgleichsflächen bereit erklärt hat.