

Archiv

Nr. 24426

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wellingsbüttel 14 vom 08.07.2002

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 19. Februar 2001 (Amtl. Anz. S. 690) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. April 2000 und 19. Februar 2001 (Amtl. Anz. 2000 S. 1420, 2001 S. 690) stattgefunden.

Aufgrund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung wurde der Planentwurf geändert. Die im Norden gelegenen zwei Gebäude wurden von drei auf zwei Geschosse mit einem Staffelgeschoss reduziert. Dadurch hat sich die Zahl der Wohnungen von 71 auf 67 verringert.

2. Anlass der Planung

Für das ca. 1,9 ha große unbebaute Grundstück am Schwarzbuchenweg in Wellingsbüttel soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von etwa 67 Geschosswohnungen in Form von Stadtvillen zu schaffen. Das Projekt soll die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in guten, insbesondere durch den ÖPNV erschlossenen Standorten, wie hier in Wellingsbüttel, für unterschiedliche Altersgruppen befriedigen. Diese Aussage ist gutachtlich belegt. Die Nachfrage wird überwiegend aus dem Umfeld des Plangebietes erwartet.

Auf dem Grundstück sollen neun Gebäude zweigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Städtebauliches und stadträumliches Planungsziel ist es, die vorgesehenen Gebäude in eine Parklandschaft einzubetten. Es soll eine „interne“ weiträumige Rasen- und Wiesenfläche mit dezentralen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen - alle Gebäude haben Bezug zu diesem Freiraum.

Die Erschließung erfolgt einerseits vom Schwarzbuchenweg, der auf dem Grundstück mit einer neuen Kehre endet. Vom Stichweg Schulteßdamm aus

wird über das Grundstück ein öffentlich nutzbarer Fußweg geführt, der eine Verbindung vom Schwarzbuchenweg zum Schulteßdamm und nachfolgend zur S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel herstellt. An diesen Fußweg ist das grundstücksinterne Fußwegenetz angebunden.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbaufläche dar. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Schnellbahntrasse.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ dar. Ferner ist eine grüne Wegverbindung über das Plangebiet als Verbindung zwischen Wellingsbüttel und dem Ohlsdorfer Friedhof dargestellt. Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für die überwiegende Fläche des Bebauungsplanbereichs Außengebiet aus. Ein geringer Teilbereich ist für eine Sportanlage vorgesehen.

Baumschutz

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).

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für das Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, 1217), keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

- Lärmgutachten vom 15. August 1996
- Eingriffsbilanzierung vom 19. Mai 2000

3.3 Bestand

3.3.1 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist nicht bebaut und liegt im Hamburger Stadtteil Wellingsbüttel in ca. 400 m Entfernung südwestlich der S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets besteht westlich aus vom Schwarzbuchenweg erschlossenen Einfamilienhäusern mit großflächig geschnittenen Grundstücken, östlich angrenzend die nördlichen Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und die südlichen drei Gebäude mit einem Vollgeschoss plus Staffelgeschoss. Im Norden steht ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Wellingsbüttel, im Süden grenzt die Wegefläche Strenges sowie der Schulkomplex Strenges an.

3.3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist von der Anliegerstraße Schwarzbuchenweg sowie vom Stichweg Schulteßdamm aus zu erreichen. Der südlich angrenzende Weg "Strenges" kann für die Erschließung nicht in Anspruch genommen werden. Im Norden befindet sich der Stichweg Schulteßdamm, der, ausgehend von der Straße Schulteßdamm, u. a. Belegenheit für das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr ist. Dieser Weg kann auch für eine öffentliche Fußwegeverbindung aus dem Plangebiet zur nahegelegenen S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel, zu Haltestellen für Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs, zu den Einkaufsmöglichkeiten und als Zufahrt zu einer Stellplatzanlage im nordöstlichen Bereich des Plangebiets genutzt werden. Im Schwarzbuchenweg liegen Leitungen der Versorgungsunternehmen HGW, HEW, HWW und DTAG sowie ein Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel der Hamburger Stadtentwässerung. Bisher versickert das Oberflächenwasser ungeordnet im Plangebiet. Im nördlich gelegenen Stichweg liegt ebenfalls ein Schmutzwassersiel.

3.3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist topographisch relativ eben. Es weist Höhendifferenzen von ca. 2 m in Süd-Nord Richtung auf. Bei dem Gelände handelt es sich um eine Grundmoränenstruktur. Bis auf den südwestlichen Teil des Plangebiets, der Geschiebelehm und Geschiebemergel unter einer Sandbedeckung bis zu 2 m aufweist, sind Geschiebelehm und Geschiebemergel an der Geländeoberfläche anzutreffen. Es kommen vereinzelt eingeschlossene Sandlinsen vor, auch flächenhaft verbreitete Sandlagen sind möglich. Der Boden ist weich bis halbfest, nur schwer wasserdurchlässig (häufig Staunässe), mittel bis sehr frostempfindlich, Gründungen aller Art mit mittleren, z.T. auch höheren Sohlspannungen sind möglich.

Das Plangebiet stellt überwiegend eine Gartenbrache dar. Es finden sich durchgewachsene Heckenstrukturen und vergreiste Obstbäume. Auffällig sind ebenso größere Vorkommen von *Rubus fruticosus* (Brombeere). Auch andere Charakterarten des Biotoptyps „Garten- und Obstbaumbrache“ kommen vor. Dominant ist hier *Betula pendula* (Hängebirke).

Folge der Beschaffenheit des Unterbodens (Geschiebelehm bzw. -mergel) ist ein staunasser Standort. Die Vitalität des Baumbestandes insbesondere die der Birken ist stark eingeschränkt. Der hohe Totholzanteil wird augenscheinlich vom Buntspecht angenommen.

Auf Grundlage des „Biotopschutzkonzeptes Walddörfer / Alstertal“ der Freien und Hansestadt Hamburg kann davon ausgegangen werden, dass viele Charakterarten des angesprochenen Biotoptyps „Garten- und Obstbaumbrache“ im Plangebiet vorkommen.

Das Plangebiet liegt inmitten eines gering verdichteten Siedlungsraums, der von großen gut eingewachsenen Gartengrundstücken mit hohem Struktureichtum und einer Vielzahl alter Bestandsbäume geprägt ist. Für die Fauna sind ausreichende Rückzugsmöglichkeiten vorhanden. Die angrenzende Nähe zur S-Bahn-Böschung stellt ebenfalls einen Rückzugsraum mit Biotopverbindungsfunktion dar.

Die Biotopentwicklung vor allem in den Randbereichen ist durch dauerhafte Entsorgung von Gartenabfällen aller Art gestört.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Reines Wohngebiet

Auf einem weitgehend topographisch ebenen Grundstück (Flurstücke 3129 und 1151) sollen neun Wohngebäude als Stadtvillen errichtet werden. Der Planung liegt folgende städtebauliche Zielsetzung zugrunde:

Die Bebauung ist an der östlichen Plangebietsgrenze linear in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Die Häuser orientieren sich mit ihren Wohnseiten zu einer internen Freifläche. Drei Solitärgebäude gruppieren sich um die Kehre am Ende des Schwarzbuchenwegs. Sämtliche Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Es sind verschiedene Gebäudetypen mit differenzierten Wohnungsgrößen geplant. Innerhalb der Freiflächen sind mehrere dezentrale Kinderspiel-, Freizeit- und Aufenthaltsflächen vorgesehen.

Da ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist, wird reines Wohngebiet ausgewiesen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein konkretes Wohnungsbauprojekt umgesetzt werden, deshalb setzen die Baugrenzen und die Geschosshöhen die geplanten Stadtvillen fest. Für die Überschreitung der Baugrenzen wird folgendes geregelt: „Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 3). Damit sollen Spielräume für die Anordnung von Balkonen und Erkern geschaffen werden.

Die vorgesehenen baulichen Vorhaben werden zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss festgesetzt. Zur Sicherung der Höhenentwicklung werden Traufhöhen über Gehweg als maximale Obergrenze festgesetzt. Das Konzept der baulichen Nutzung orientiert sich mit Traufhöhen von 10 m an der Umgebung. Die Abmessungen der umgebenden Bebauung im Hinblick auf Trauf- und Firsthöhen, Längen- und Breitenverhältnisse werden beachtet. Es gibt im Umfeld Gebäude, die hinsichtlich der genannten Kriterien gleiche oder größere Maße aufweisen.

Das Dichtemodell des Flächennutzungsplanes fordert verdichtetes Wohnen und einen effizienten Umgang mit Grund und Boden im Einzugsbereich von Schnellbahnstationen. Ähnliches fordert § 1 des Baugesetzbuches. Die geplante Ausnutzung für das Plangebiet schöpft diese Vorgaben für derart günstig zum ÖPNV gelegene Grundstücke mit Rücksicht auf das Umfeld nicht voll aus.

Als oberste Geschosse sollen nur Staffelgeschosse zulässig sein. Die Gebäude werden mit jeweils einem Staffelgeschoss ausgebildet, so dass sich großzügige Dachterrassen ergeben. Zur Sicherung dieser Gebäudeausbildung werden zwingend eingeschossige Staffelgeschosse ausgewiesen.

Das differenzierte Angebot an Wohnungsgrößen und –grundrissen führt zu unterschiedlichen Gebäudetiefen von 12,5 m, 14,0 m und 15,5 m, die vorhabenbezogen festgesetzt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 unterschreitet die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung geltende Obergrenze von 0,4 und sichert die weiträumigen Freiflächen des geplanten Wohnquartiers.

Mit der Stellung der Wohngebäude sowie Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Geschossigkeit und maximalen Traufhöhen von 10 m eine Einfügung der Neubebauung in die vorhandene Umgebung gewährleistet.

Die Gebäude werden teilweise mit aus der Geländeoberfläche herausragenden Sockel errichtet. Zur Höhenbegrenzung des Sockels wird festgesetzt: „Im reinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 90 cm über der vorhandenen Gebäudeoberfläche liegen.“ (vgl. § 2 Nummer 2). Damit wird die Einfügung der Gebäude in die umgebende Bebauung optisch unterstützt und eine unverhältnismäßige bauliche Höhenentwicklung verhindert.

4.2. Stellplätze/Tiefgaragen

Für den nur durch die geplante Wohnnutzung (67 Wohnungen) verursachten Bedarf sind 83 Stellplätze für Kfz in 2 Tiefgaragen und einer ebenerdigen Stellplatzanlage festgesetzt. Im einzelnen sind in der nördlichen Tiefgarage 35 Stellplätze, in der südlichen 38 Stellplätze und ebenerdig 10 Stellplätze vorgesehen.

Für die Tiefgaragen werden getrennte Zufahrten von der Kehre Schwarzbuchenweg und vom Stichweg Schulteßdamm aus festgesetzt. Zur Sicherung einer zusammenhängenden gärtnerischen Nutzung der Freiflächen zwischen den Gebäuden ist festgesetzt: „Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 1).

Für Fahrräder werden in den Kellern der Wohngebäude den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung entsprechend Stellplätze geschaffen.

4.3 Erschließung/Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vom Schwarzbuchenweg und vom Stichweg Schulteßdamm aus. Der Schwarzbuchenweg ist verkehrlich ausreichend dimensioniert für die Erschließung des Baugebietes. Eine Aufteilung der Anbindung auf zwei Straßen erfolgt vor allem mit Rücksicht auf die Kinder. Das ermittelte Verkehrsaufkommen in der Umgebung von Schule und Kindertagesheim an drei Zähltagen morgens und mittags in einer Stunde führt zu keinem verkehrlichen Beeinträchtigungen oder einer Gefährdung der Kinder. Die Bäume im Schwarzbuchenweg bleiben erhalten. Eine weitere Erschließungsvariante über das private Flurstück 1152 vom Schulteßdamm in Höhe der Straße Stellmannkamp, ursprünglich zur Erschließung einer planrechtlich gesicherten Sportplatzfläche auf dem Flurstück 1151 und 3129 vorgesehen, konnte auf Grund der bestehenden Eigentumsstruktur nicht weiter verfolgt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung für fünf Mehrfamilienhäuser auf dem Flurstück

1152 wurde keine Notwendigkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts gesehen, da die vorhandenen Straßen ausreichen. Alle Gebäude sind über Fußwege zu erreichen. Im Bereich der Kehre befinden sich 17 öffentliche Parkstände für PKW und Lieferfahrzeuge.

Die Kehrenfläche wird mit einer Breite von 24,5 m als Mischfläche ohne Trennung von Fahrbahn und Gehwegen ausgebildet und soll durch entsprechende Pflasterung gestaltet werden. Damit soll neben den verkehrlichen Anforderungen auch eine Nutzung als Quartiersplatz ermöglicht werden. Auf der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche sollen öffentliche Parkplätze untergebracht werden. Diese Fläche wird in 16,05 m Breite ausgewiesen, damit ist beidseitiges Parken möglich.

Der Stichweg Schulteßdamm soll mit einer Breite von 6,50 m und einer Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug und PKW ausgebildet werden. Der Ausbau des Stichweges erfordert die mittel- bis langfristige Inanspruchnahme einer Fläche von ca. 0,75 m Breite vom südlich angrenzenden Privatgrundstück.

Kurzfristig vorgesehen ist ein Randstreifen, eine 4,0 m breite Fahrbahn und ein 1 m breiter Gehweg. Der Ausbau ist notwendig für eine Befahrbarkeit des Weges mit Fahrzeugen der Stadtreinigung, der Freiwilligen Feuerwehr und der Bewohner der neuen Wohnbebauung. Eine Befahrbarkeit durch Lkws ist durch gestalterische Maßnahmen im Straßenraum zu verhindern (Sträucher, Poller, Findlinge, Einengungen etc.). Auch ein totales Halteverbot in diesem Bereich kann vorgesehen werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Verbreiterung der Straßenfläche nach Süden führt zu einer geringeren Beeinträchtigung der privaten Freiflächen als auf der Nordseite, weil dort nur ein schmaler Vorgarten vorhanden ist, der erhalten bleiben sollte.

Alle geplanten Gebäude sind mit einem Fußwegesystem vernetzt, das teilweise auch von Rettungsfahrzeugen und über Serviceflächen für private Anlieferung durch LKW genutzt werden kann. Dieses Wegenetz steht mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Schwarzbuchenweg, dem südlich des Plangebiets gelegenen Weg Strenge und dem nördlichen Stichweg, der zum Schulteßdamm und zur S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel führt, in Verbindung. Damit soll ein autofreies, ruhiges Wohnen ermöglicht werden.

Die anfallenden Müll- und Wertstoffmengen werden an zwei Standorten gesammelt. Die Standorte sollen im Rahmen der Ausführungsplanung der privaten Grünflächen konkret festgelegt werden. Diese Standorte sollen in einer Distanz zur öffentlichen Kehre liegen, die den geltenden Anforderungen zur Müllentsorgung entsprechen.

Über die Wegefläche Strenge sollen Rettungsfahrzeuge die südlich gelegenen Wohngebäude anfahren können.

Eine öffentliche Wegeverbindung vom Stichweg im Norden des Plangebiets durch den Westteil des Plangebiets hindurch zum Schwarzbuchenweg ist als grüne Wegeverbindung Bestandteil des Landschaftsprogramms der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Realisierung dieses Weges wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4.4. Oberflächenentwässerung

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets sieht eine dezentrale Rückhaltung des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers vor. Wegen der guten Gefälleverhältnisse innerhalb des Grundstückes kann das Oberflächenwasser überwiegend in örtlichen Mulden zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden. Hierdurch wird die mögliche örtliche Versickerung gefördert und das erforderliche Rückhaltevolumen auf mehre Speicher verteilt.

Als Sicherheit wird im Geländetiefpunkt eine zentrale Speichermulde angelegt, die das aus den einzelnen Speichern verzögert ablaufende Wasser aufnimmt. Allein diese Mulde mit einer maximalen Stauhöhe von ca. 0,5 m reicht aus, um die Bemessungsniederschlagsmengen des 30-jährlichen Regenereignisses aufzunehmen.

Der Ablauf des Gewässers wird über einen Betriebsschacht mit integrierter Abflussdrossel und Notüberlauf an das Regenwassersiel im Schwarzbuchenweg angeschlossen. Durch die geordnete Entwässerung wird damit der bisherige ungeordnete Ablauf des Oberflächenwassers verbessert.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Umgebung ist nicht gegeben. Der Grundwasser- und Stauwasserspiegel wird sich nach Umsetzung der Planung nicht ändern. Ein Oberflächen- oder Stauwasseraustausch zu Nachbargrundstücken ist nicht absehbar.

Folgende Festsetzung wird getroffen: „Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht versickert beziehungsweise in Speichereinrichtungen oder Brauchwasseranlagen gesammelt wird über Gräben und Mulden abzuleiten. Die Versickerung erfolgt über belebte Bodenzonen.“ (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Versickerungs- und Muldenflächen werden als „Vorgesehene Oberflächenentwässerung“ unverbindlich gekennzeichnet. Für die Oberflächenentwässerung wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

4.5. Lärmschutz

In einer 1996 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung wurden die Lärmauswirkungen der nahe gelegenen S-Bahnstrecke untersucht. Die Untersuchung ergab, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) nicht überschritten werden. Sonstige planungsrelevante Lärmauswirkungen bestehen nicht.

4.6 Private Grünflächen

Das Freiflächenkonzept sieht vor, die geplanten Gebäude in eine Parklandschaft einzubetten, die aus weiträumigen Rasen- bzw. Wiesenflächen und die den Gebäude begleitenden Bepflanzungen besteht. Damit wird das durch aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Orts- und Landschaftsbild aufgenommen.

Teilflächen des Plangebiets, die für die Grünordnung von prägender Bedeutung sind, werden als private Grünfläche ausgewiesen. Desgleichen werden das Freiflächenkonzept prägende vorhandene oder anzupflanzende Bäume oder Baumgruppen durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Bei der Ausweisung der privaten Grünflächen handelt es sich um folgende Bereiche:

- Flächen im Nordwesten mit größeren Versickerungsmulden für die Rückhaltung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers und mit einem Anpflanzungsgebot für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern versehen, die als Waldstruktur mit naturnahem Charakter ausgebildet wird. Zwischen diesen Flächen führt auch der übergeordnete öffentlich zugängliche Fußweg, der Bestandteil des Landschaftsprogrammes ist
- Flächen entlang der Ostgrenze des Plangebietes mit Muldenflächen für die Ableitung des anfallenden Regenwassers
- Fläche in der südlichen Hälfte des Plangebietes mit einem Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher. Auf dieser Fläche soll ein Hain aus Säuleneichen entstehen, der ein artifizielles Gestaltungselement mit hoher räumlicher Wirkung darstellt. Diese Grünfläche trägt aufgrund ihrer Eigenart zur Orientierung und Zonierung der Gesamtanlage bei und ist ein räumlich wirksames Ergänzungselement des Quartierplatzes.

4.7 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

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).

Mit dem Ziel, die Erscheinung der Wohnbebauung und ihr Umfeld im Sinne der geplanten Grünordnung zu sichern, sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen vor:

- „Flächen auf Tiefgaragen mit Ausnahme von wohnungsbezogenen Terrassen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nummer 4). Damit sollen ausreichende Wachstumsbedingungen für die über den Tiefgaragen vorgesehenen Pflanzungen gesichert werden. Die Notwendigkeit von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen besteht nicht, weil der überwiegende Teil des Plangebiets nicht unterbaut wird und von daher Raum genug für Baumpflanzungen lässt.
- „Im reinen Wohngebiet sind mindestens 25 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.“ (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung soll auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen ein ausreichendes Grünvolumen gesichert werden. Damit wird auch den Verlusten an Bepflanzung infolge der Bebauung entgegen gewirkt.
- „Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.“ (vgl. § 2 Nummer 11). Für die Eingrünung der geplanten Stellplätze und somit für eine homogene Gesamtgestaltung dieser Funktionsflächen wird diese Festsetzung getroffen.
- „Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.“ (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung wird getroffen, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Lebensraum sowie Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt bieten. Ferner dient die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze dem dauerhaften Erhalt des Vegetationscharakters, wie er sich aus der Umgebung des Plangebiets ergibt. Die Pflanzgröße wird festgesetzt, um ohne lange Entwicklungszeit die angestrebte ökologisch kleinklimatische Wirkung der Anpflanzungen und die gestalterisch wirksamen Freiraumstrukturen möglichst schnell zu erreichen.
- „Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und standortgerecht zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nummer 12). Damit sollen ausreichende Wachstumsbedingungen für die Bäume gesichert werden.
- „Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und deren Böschungen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 7). Die Unzulässigkeit von

Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen, die zu Bodenverdichtungen und mechanischen Beschädigungen des Wurzelraumes führen, liegt begründet im Erfordernis der Erhaltung optimaler Standortbedingungen des Baumbestandes sowie der festgesetzten Baumanpflanzungen.

- Prägende vorhandene oder anzupflanzende Bäume oder Baumgruppen, die wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts sind, werden auf den nicht überbaubaren Flächen des reinen Wohngebiets mit Erhaltungs- bzw. Anpflanzungsgeboten gesichert.
- Zur räumlichen Gliederung der Straßenverkehrsfläche in einen Quartiersplatz (Wendeplatz für Kraftfahrzeuge) und öffentlichen Parkplatz sind zwei Einzelbäume vorgesehen, die mit einem Anpflanzungsgebot gesichert werden.

4.8. Boden- und Grundwasserschutz

Für den Boden-, und Grundwasserschutz sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Stau-nässe führen, sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung ist zur Sicherung der Wachstumsbedingungen für den vorhandenen Baumbestand und die Neuanpflanzungen getroffen.

„Auf den privaten Grundstücken sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 9). Durch wasser- und luftdurchlässige Bauweisen wird die Bodenver-siegelung verringert und das auftretende Niederschlagswasser vor Ort zur Ver-sickerung gebracht und dem Grundwasser zugeführt.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

5.1.1 Boden

Im Rahmen der Realisierung der Bebauung sind großflächige Veränderungen des Bodens unvermeidbar.

Durch die Überbauung mit neun Gebäuden und durch die notwendige Versie-gelung von Teilflächen für die öffentliche und private Erschließung wird ein An-

teil von ca. 30 % der Fläche für die Bodenfunktion nicht mehr zur Verfügung stehen.

5.1.2 Pflanzen- und Tierwelt

Unter der Berücksichtigung von Erfahrungswerten aus diversen vergleichbaren Bauvorhaben wird für die zu errichtenden Gebäude, die vorgesehene Tiefgaragen und die Baustelleneinrichtungen so viel Fläche benötigt, dass ein großflächiger Erhalt der bestehenden Vegetationsstruktur, insbesondere des Baumbestandes, nicht realistisch ist. Durch die bereits festgestellten Vitalitätsmängel des Baumbestandes ergibt sich zwar ein für Altbaumbestände typischer hoher Biotopwert, der aber hinsichtlich der geplanten zukünftigen Nutzung des Geländes als Spiel-, Freizeit und Aufenthaltsfläche erhebliche Verkehrssicherungsrisiken birgt. Dieser Aspekt muss in die Abwägung einfließen. Der vorhandene Baumbestand kann daher nur vereinzelt erhalten werden.

Durch die Oberbodensicherung vor Baubeginn wird auch die Strauch- und Krautschicht fast vollständig entfernt.

Die Tierwelt ist mit ihren Biotopansprüchen an die Faktoren Boden und Pflanzenwelt gekoppelt. Ein Eingriff in diese Faktoren beinhaltet zeitgleich einen Eingriff in den Lebensraum der Tiere.

5.1.3 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

5.1.4 Landschaftsbild - Erholung

Das gesamte Umfeld des Plangebietes besteht aus großzügig geschnittenen, grünbestimmten Gartengrundstücken mit auffälligem alten Baumbestand. Das Plangebiet weicht mit einer Gartenbrache und der damit verbundenen Urwüchsigkeit von diesem vorherrschenden Landschaftsbild ab. Die Randbereiche werden zur Entsorgung von Gartenabfällen genutzt. Die Fläche ist durch Trampelpfade erschlossen, die offensichtlich als Wegeverbindung innerhalb des Quartiers genutzt werden. Vereinzelt sind Baumhäuser erkennbar, die zeigen, dass diese Wildnis in der Stadt Kindern eine attraktive Möglichkeit für unreguliertes, d.h. selbstbestimmtes Spiel bietet.

Die Inhalte des Bebauungsplans zeigen Strukturen, die dem Umfeld entsprechen. Eine aufgelockerte Bebauung wird in eine Parklandschaft eingebettet, die aus weiträumigen Rasen und Wiesenflächen, aber auch aus Heckenstrukturen und intensiven Gehölzpflanzungen besteht.

Damit wird durch den Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung aufgenommen.

5.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1 Innerhalb des Plangebietes

Die vorgesehenen Gebäude werden in eine Parklandschaft eingebettet, die aus weiträumigen Rasen- bzw. Wiesenflächen mit der Gebäude begleitenden Bepflanzung besteht. Damit wird das durch aufgelockerte Bebauung geprägte Orts- und Landschaftsbild der Umgebung aufgenommen.

5.2.1.1 Boden

Der Anteil der Bodenversiegelung wird durch die Grundflächenzahl von 0,3 möglichst gering gehalten. Tiefgaragen sind in der Fläche minimiert und mit 50 cm starkem, durchwurzelbarem Substrat bedeckt. Die befestigten Flächen sind in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

5.2.1.2 Pflanzen- und Tierwelt

Der unter 5.1.2 beschriebene Verlust an Vegetationsmasse wird durch eine große Anzahl von Neupflanzungen von standortgerechten Laubbäumen, der Pflanzung von Hecken und der Anlage von Flächenpflanzungen gemindert.

Viele der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel können während des Eingriffs auf benachbarte Sekundärbiotope ausweichen, mittelfristig auch das Plangebiet wieder als Lebensraum besiedeln.

Darüber hinaus ist eine offene Oberflächenentwässerung vorgesehen, die über Gräben und Mulden das anfallende Niederschlagswasser retendiert und allmählich versickert und zur Verdunstung bringt.

Diese vorgesehene offene Oberflächenentwässerung lässt wechselfeuchte Standorte entstehen, die für die Vegetation als auch für die Tierwelt einen hochwertigen Lebensraum darstellen.

5.2.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

„Für Ausgleichsmaßnahmen werden dem Wohngebiet Teilflächen des Flurstücks 768 der Gemarkung Steilshoop in einer Größe von 1.900 m² zugeordnet.“ (vgl. § 2 Nummer 13). Nicht mehr benötigte Wegeflächen der sogenannten Mittelachse Steilshoop werden entsiegelt und überwiegend als Pflanzflächen und Sandflächen hergerichtet. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen können die Bodenfunktion, aber auch Tier- und Pflanzenwelt weitgehend ausgeglichen werden. Auf Grund der Kleinteiligkeit der Fläche, soll die Frage der Wert-erstattung im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

5.3 Eingriffsbilanzierung, naturschutzfachliche Beurteilung und Abwägung

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen neuen Flächennutzung entstehen erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild.

Das Plangebiet, ursprünglich gärtnerisch genutzt, ist eine Brache, die sich in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium befindet. Brachflächen werden unabhängig von ihrer stadträumlichen Lage sehr hoch bewertet und führen zu hohen Ausgleichsbedarfen.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die getroffenen Festsetzungen auch unter Berücksichtigung der bisher planungsrechtlich zulässigen Sportfläche auf ca. 1/3 der Planfläche nur teilweise ausgeglichen.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden nicht vollständig gemindert und ausgeglichen. Insgesamt wird einer Bebauung mit Wohngebäuden an dieser Stelle im Hinblick auf die gewünschte Verdichtung im Einzugsbereich der S-Bahn Haltestelle Wellingsbüttel der Vorrang eingeräumt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zur Realisierung des Vorhabens wurde auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen. Danach ist der Vorhabenträger u.a. verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die ca. 67 Wohneinheiten, die Anlagen zur Oberflächenentwässerung und die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen herzustellen.

7. Aufhebung bestehender Pläne/ Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19220 m² groß. Hiervon werden für neue Straßenverkehrsflächen etwa 1340 m² benötigt.

Kosten entstehen Hamburg für den Bau der Erschließungsstraße und für den Ausbau des nördlich gelegenen Stichweges vom Schulteßdamm aus.

