

zum Bebauungsplan Wilstorf 13/Rönneburg 22

1. Grundlage und Verfahrensablauf

V. 23.6.86

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 4/83 vom 16. August 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1445) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. November 1983 und 8. Oktober 1985 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1876, 1985 Seite 1985) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Sechsvierzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen für das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei beiderseits der Radickestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ein- bis viergeschossigen Wohngebäuden und den Bau von Altenwohnungen geschaffen werden.

Die Gewerbebetriebe östlich der Rönneburger Straße sollen ihrem Bestand entsprechend übernommen werden und innerhalb einer zweigeschossigen Flächenausweisungserweiterungsmöglichkeiten erhalten.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei beiderseits der Radickestraße und geht darüber hinaus bis an die Rönneburger Straße, die Höpenstraße und die Jägerstraße. Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei sind bereits geräumt. Das auf dem Gelände befindliche Wohngebäude ist einschließlich des Gartens als Beispiel des "Neuen Bauens" der 20er Jahre unter Denkmalschutz gestellt.

Die Grundstücke an der Höpenstraße und der Jägerstraße sowie im Eckbereich Radickestraße/Rönneburger Straße sind mit Wohnhäusern bebaut. Die Gebäude an der Höpenstraße und an der Ecke Radickestraße/Rönneburger Straße haben bis zu zwei Vollgeschosse, während die Mehrfamilienhäuser an der Jägerstraße dreigeschossig sind.

Östlich der Rönneburger Straße hat sich ein Gewerbegebiet entwickelt. Diesen Bereich bestimmen im wesentlichen ein großflächiger Möbelmarkt, ein Einzelhandelsbetrieb mit Bodenbelägen, Tapeten und Farben sowie ein Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt. In dem Gebäude des Möbelmarktes sind mehrere Läden und ein Restaurant untergebracht.

An der Radickestraße/Ecke Rönneburger Straße gibt es eine Schneiderei und einen Fußpflegesalon, an der Höpenstraße ein Büro für technische Spezialverfahren und an der Jägerstraße ein Blumengeschäft. Eine Tankstelle an der Jägerstraße ist nicht mehr in Betrieb; zur Zeit befindet sich dort eine Autoreparaturwerkstatt.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Für die neu zu bebauenden Flächen wird entsprechend dem Planungsziel reines Wohngebiet festgesetzt. Die erreichbare Geschoßflächenzahl für die Wohngebiete entspricht den Höchst-

...

werten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764).

Da für das Neubaugebiet eine ausgereifte Planung vorliegt, sind weitgehend Baukörperausweisungen getroffen worden. Die gewählten Baugrenzen mit fast ausnahmslos 15,0 m Bautiefe gewähren genügend gestalterischen Spielraum und ermöglichen durch Vor- und Rücksprünge in den Gebäuden eine aufgelockerte Fassadengestaltung.

Die ausgewiesenen drei- und viergeschossigen Baukörper im Bereich nördlich der Radickestraße sollen den Mehrfamilienhausbestand an der Jägerstraße städtebaulich abrunden. Die übrige Neubebauung ist überwiegend zweigeschossig in offener Bauweise ausgewiesen. Um den Einfamilienhauscharakter des Gebiets zu erhalten, ist eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude vorgenommen worden.

An den Übergängen zur vorhandenen Bebauung an der Höpenstraße und an der Straße Hilshain wird eingeschossige Bebauung vorgeschrieben. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, um der angrenzenden Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen. Die Ausweisung zur Straße Hilshain ermöglicht eine rückwärtige Zweitbebauung der Grundstücke, die über private Zuwegungen von der Straße Hilshain aus erschlossen werden und teilweise eine Belegenheit am befahrbaren Wohnweg auf dem Flurstück 1309 erhalten sollen.

Die Wohnnutzungen entlang der Jägerstraße und der Höpenstraße werden entsprechend ihrem Bestand übernommen. Für das Flurstück 1980 (Radickestraße 16), das z.Z. mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, wird aus Gründen der städtebaulichen Abrundung die gleiche dreigeschossige Ausnutzung wie auf dem Nachbarflurstück festgesetzt. Für den an der Jägerstraße auf dem Flurstück 2128 vorhandenen Blumenladen soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Bau-

nutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden, so daß er in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Eine Ausweisung des Flurstücks 2128 als Allgemeines Wohngebiet ist nicht zu vertreten, weil dies zu einer Störung der umgebenden reinen Wohnnutzung insbesondere der westlich angrenzenden Neubebauung führen könnte und das Gebäude Jägerstraße 120a/120b ausschließlich Wohnungen enthält.

Das Gebäude Radickestraße 31 ist unter Denkmalschutz gestellt. Das Gebäude stellt ein charakteristisches Beispiel für die insgesamt in Hamburg nicht sehr zahlreichen Villen des "Neuen Bauens" der Zwanziger Jahre dar. Die künstlerische Bedeutung des Hauses begründet ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung. Das Gebäude ist mit dem umgebenden Hausgarten als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt worden und unterliegt den Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61). Um die künstlerische Bedeutung der Villa zu unterstreichen, soll die umgebende Neubebauung eine einheitliche, auf dieses Gebäude ausgerichtete Gestaltung erhalten, die im Baugenehmigungsverfahren nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung im einzelnen festgelegt werden soll.

Südlich der Radickestraße ist eine Fläche mit zweigeschossiger Nutzung und dem besonderen Zweck Altenwohnungen ausgewiesen. Hier plant eine gemeinnützige öffentliche Stiftung den Bau von ca. 30 Wohnungen, die in der Vergabe für eine Vermietung an ältere Mitbürger gebunden und von Ausstattung und Größe her auf diesen Personenkreis zugeschnitten sind. Für dieses Grundstück ist eine Flächenausweisung gewählt worden, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

An der Jägerstraße ist ein Grundstück aufgrund der dort vorhandenen gewerblichen Nutzung (Autoreparaturwerkstatt) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für dieses Grundstück

...

wird eine Neubebauung mit einem Wohngebäude parallel zur Straße ermöglicht, um den vorhandenen Gebäudebestand sinnvoll zu ergänzen; die gewählten drei Geschosse orientieren sich an der Nachbarbebauung. Im Rahmen der Ausweisung können im Erdgeschoß auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die der Nahversorgung dieses gewachsenen Wohngebiets dienen.

Über das Baugenehmigungsverfahren soll Einfluß darauf genommen werden, daß neue Gewerbebetriebe nicht zu unzumutbaren Belästigungen und Störungen der umgebenden Wohnbebauung führen.

5.3 Gewerbegebiet

Durch die Festsetzung eines zweigeschossigen Gewerbegebiets werden die hier ansässigen Betriebe in ihrem Bestand gesichert. Soweit eine Flächenausweisung getroffen wurde, lassen die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschößflächenzahl von 0,6 noch einen geringen Spielraum für Erweiterungen zu. Ein Ausschöpfen der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte ist wegen der Lage innerhalb eines geschlossenen Wohngebiets nicht zu vertreten.

Aus diesem Grunde sind auch die Erweiterungsmöglichkeiten durch die festgesetzten Baugrenzen auf einen geringen Umfang eingeeengt worden.

Die zweigeschossige Bebauung ohne Festlegung einer Bauweise orientiert sich am Gebäudebestand und steht höhenmäßig in einem angemessenen Verhältnis zur umgebenden Wohnbebauung. In einem Teilbereich ist zusätzlich ein vorhandenes Staffelgeschoß ausgewiesen worden.

Das Gewerbegebiet soll dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Es ist daher eine Gliederung des Gewerbegebietes vorgenommen worden, die luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausschließt. Weiterhin sind Betriebe und Anlagen

so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1 Sätze 1 und 2). Mit diesen Regelungen wird ein ausreichender Schutz für angrenzende und außerhalb des Plangebiets liegende Wohngebäude erreicht.

Um Belästigungen der umliegenden Wohngebiete durch unerwünschte Reklame zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit Neonlicht unzulässig, wenn sie störend auf die Wohnbereiche einwirken (vgl. § 2 Nummer 12). Unter störend wird dabei verstanden, wenn die Beleuchtung der Werbeanlagen länger als bis 22 Uhr auf die Wohngebiete einwirkt oder wenn die Reklame durch Lichtstärke und Farbe das Wohnen beeinträchtigt.

Bei Abwägung über die festzusetzende Nutzungsart wurde berücksichtigt, daß der vorhandene Möbelmarkt zu den großflächigen Handelsbetrieben zu zählen ist, die planungsrechtlich außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind (vgl. § 11 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung).

Es war besonderes planerisches Anliegen, auch in diesem Bereich das in Hamburg geltende System der zentralen Standorte, wie es in den Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt ist, anzuwenden. Im Sinne dieser Planung gilt das Zentrum Harburg als Bezirkszentrum mit einem differenzierten Angebot nicht nur der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und Verwaltung. Die Zulassung von großflächigen Handelsbetrieben im Gebiet des Bebauungsplans würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes hätte sich somit auf das heute geführte Warenangebot des Möbelmarktes beschränken müssen, womit nur unbedeutend über den Bestandsschutz hinausgegangen worden wäre. Von einer solchen Festsetzung ist aus

nachstehend aufgeführten Gründen Abstand genommen worden:
Bei dem Möbelmarkt handelt es sich um einen Betrieb, dessen Ansiedlung im Zentrum der Stadt aus städtebaulichen und funktionellen Gründen langfristig nicht erwünscht ist. Da dieser großflächige Handelsbetrieb mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs handelt, würde eine planerische Verfestigung des Betriebs an dieser Stelle die gewachsene Zentrenstruktur gefährden. Bei Ausweisung eines Gewerbegebiets ist es dagegen möglich, nach Aufgabe des Möbelhandels die Gebäude einer hier zulässigen Nutzung zuzuführen. Um jedoch zu verhindern, daß in einem solchen Fall eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften einzieht, die letztlich den Effekt eines großflächigen Handelsbetriebes ausüben, sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dienen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 3). Im Baugenehmigungsverfahren für eine bauliche Erweiterung des Möbelmarktes hat der Antragsteller in Kenntnis dieser Gründe der Ausweisung des Gewerbegebiets zugestimmt.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der noch unbebauten Flächen erfolgt ausschließlich von der Radickestraße, die noch auszubauen ist, wobei der vorgesehene Querschnitt ausreichend Flächen für die Anlage von Rad- und Gehwegen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern läßt. Vorgesehen ist 20 % der Radickestraße als offene Vegetationsfläche zu belassen und zu bepflanzen. Der vorgesehene Ausbauquerschnitt der Radickestraße resultiert vorrangig daraus, daß aufgrund der Linienplanung des öffentlichen Personennahverkehrs diese Straße für Busse befahrbar sein muß. Die aus dem Busverkehr zu erwartenden Belastungen werden nicht sehr hoch sein, da nach der gegenwärtigen Linienplanung über die Radickestraße nur die Busse einer Linie geführt werden sollen.

Vor dem Gebäude Radickestraße 31 verringert sich der Straßenquerschnitt. Dies ist erforderlich, um die Gartenmauer der

unter Denkmalschutz stehenden Villa erhalten zu können. Die vorgesehene Ausgestaltung ist aber auch hier mit Einengungen möglich.

Von der Radickestraße zweigen nach Norden und Süden jeweils 8,0 m breite Anliegerstraßen ab, die beide in Umfahrtskehren enden, damit Ver- und Entsorgungsfahrzeuge diese Straßen uneingeschränkt befahren können. Die Anliegerstraßen sollen so ausgebildet werden, daß keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg entsteht. Von den Kehren der Anliegerstraßen führen 6,0 m breite befahrbare Wohnwege und 5,0 m breite nicht befahrbare Wohnwege in die neuen Wohnbauflächen.

Die Straßenbegrenzungslinien der Rönneburger Straße, der Höpenstraße und der Jägerstraße entsprechen dem vorhandenen Straßenausbau. Auf die Anlage der Kehre für den das südliche Plangebiet begrenzenden Niedersachsenweg (Bebauungsplan Rönneburg 3) kann nicht verzichtet werden, weil sie als Belegenheit für die neu ausgewiesene rückwärtige Bebauung auf den Flurstücken 111 und 113 benötigt wird. Bei dem Flächenbedarf der Kehre mußte auch die vorhandene Grabenentwässerung berücksichtigt werden.

5.5 Lärmschutz

Die Jägerstraße ist eine stark belastete Hauptverkehrsstraße mit einer Belastung von ca. 5000 Kfz/Tag. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist daher geprüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge in Betracht kommt. Danach scheiden sowohl planerische Maßnahmen als auch Maßnahmen am Verkehrswege selbst (aktiver Lärmschutz) aus. Schutzwälle oder Schutzwände innerhalb der verfügbaren Straßenverkehrsfläche können nicht erstellt werden. Sie sind auch aus stadtbildgestalterischen Gründen nicht zu vertreten. Somit verbleiben für die betroffenen Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen. In § 2 Nummer 3 wurde dazu festgelegt, daß durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten der Jägerstraße zuzuordnen sind. Soweit durch

Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht wird, muß für diese schutzwürdigen Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nicht berührt, nach welcher bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein ausreichender Schallschutz vorzusehen ist, und zwar in jedem Falle und für alle Gebäudeseiten. Die für Lärmschutzmaßnahmen notwendigen Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren erhoben. Maßgebend sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

5.6 Gemeinschaftsanlagen

Für die drei- und viergeschossige neue Wohnbebauung sowie für die durch nicht befahrbare Wohnwege erschlossenen Bauflächen sind an geeigneten Stellen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen und den Grundstücken zugeordnet. Die Flächen sind so gewählt, daß eine Beeinträchtigung der Wohnruhe weitgehend vermieden werden kann. Geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Gemeinschaftsstellplätze können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Um eine Durchgrünung der Stellplatzflächen zugunsten einer besseren Wohnqualität zu erreichen, ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei die offene Vegetationsfläche je Baum mindestens 12 m² betragen muß (vgl. § 2 Nummer 2). Die Bäume fördern außerdem die landschaftliche Eingliederung der Stellplatzanlagen.

Die Befestigung von ehemaligen Vegetationsflächen wirkt sich beeinträchtigend auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima sowie

Flora und Fauna aus. Durch die Bepflanzung mit großkronigen einheimischen Bäumen können diese Beeinträchtigungen teilweise ausgeglichen werden. Ein im natürlichen Umfeld wachsender Baum hat in der Regel eine Vegetationsfläche zur Verfügung, die der Fläche seiner Krone entspricht. Die geforderten 12 m² stellen einen Kompromiß zwischen den Nutzungsansprüchen und dem normalen Lebensraum unter Berücksichtigung des wasser- und luftdurchlässigen Bodenaufbaues dar. Das notwendige Wachstum und der dauerhafte Erhalt der Bäume wird unter diesen Umständen mit einem vertretbaren Pflegeaufwand zu erreichen sein.

Für die zweigeschossigen Wohnbereiche, die an befahrbaren Wohnwegen liegen, sind zur besseren Erreichbarkeit der Grundstücke Stellplätze auch in Vorgärten zulässig. Um die Gartengestaltung der Vorgartenfläche nicht wesentlich zu beeinträchtigen, dürfen Garagen dort nicht errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Für Baugrundstücke, die von den Müllfahrzeugen der Stadtreinigung nicht angefahren werden können, sind an städtebaulich und verkehrsmäßig günstig liegenden Stellen Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße festgesetzt. Die Entsorgung wird mit Großraumbehältern erfolgen. Die Standplätze sollen durch geeignete Maßnahmen dem Einblick entzogen werden. Um eine sinnvolle Einbindung in die gärtnerischen Anlagen zu ermöglichen, können geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Gemeinschaftsstandplätze zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

5.7 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgt weitgehend über offene Gräben, die das Wasser von privaten und öffentlichen Flächen aufnehmen und dem vorhandenen Regenwassersiel in der Höpenstraße sowie dem geplanten Regenwassersiel in der Radickestraße zuführen sollen; der anstehende Boden ist nicht sickerfähig.

Der Vorteil der Grabenentwässerung liegt in seinem großen Rückhaltevermögen, das zu einer Verzögerung der Abflüsse und damit zu einer Reduzierung der Spitzenbelastung führt. Offene Gräben mit ihren bewachsenen Sohl- und Böschungsflächen leisten ferner einen erheblichen Beitrag zur Reinigung des Straßenwassers. Die Gräben auf Privatgrund sind als Entwässerungsanlagen von den Anliegern zu unterhalten. Umfang und Durchführung dieser Arbeiten, die der Aufsicht der Wasserbehörde unterliegen, werden ebenso wie der Ausbau des Gewässers in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren bestimmt.

5.8 Leitungsrechte

In Verlängerung des Niedersachsenweges sowie von der Erschließungsstraße im nördlichen Neubaubereich bis zur Höpenstraße sind für hier notwendige öffentliche Sielanlagen Leitungsrechte zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5).

Aufgrund der topographischen Verhältnisse - der tiefste Punkt des Geländes befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks 1283 - ist eine andere als die vorgesehene Leitungsführung aus entwässerungstechnischer Sicht nicht möglich. Die Entwässerung in Richtung Radickestraße würde den Bau eines Abwasserpumpwerkes erfordern, was aus Kostengründen nicht zu vertreten ist. Eine Führung der Leitungsrechte, die Grundstücke nicht belastet, ist nicht möglich.

5.9 Anpflanzungsgebote

Über die in Abschnitt 5.3 genannten Maßnahmen hinaus wird zur besseren Einfügung des Gewerbegebietes in die Wohnbauflächen ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende heimische Bäume und Sträucher festgesetzt. Hiermit soll an der Grenze zu den neuen Wohnbauflächen sowohl eine optische Abschirmung erreicht als auch eine zusätzliche Schutzfunktion erfüllt werden, weil dieser Pflanzstreifen zugleich als Staubfilter

dient. Von den 10 m entfallen 2,5 m auf das Gewerbegebiet, 7,5 m auf das Wohngebiet. Vor der Radickestraße liegt das Anpflanzungsgebiet mit 2,5 m Breite nur noch auf dem Gewerbegebiet, weil hier auf der Wohngebietsseite die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer Gemeinschaftsstellplatzanlage in Anspruch genommen werden.

Zu den vorhandenen Wohnbauflächen an der Höpenstraße wird das Anpflanzungsgebiet aus Platzgründen nur mit 6,0 m Breite festgesetzt. Es liegt in vollem Umfang auf dem Gewerbegebiet. Eine Weiterführung des Anpflanzungsgebietes entlang der Höpenstraße ist nicht erforderlich, weil im Rahmen der Baugenehmigung eine gärtnerische Gestaltung der Vorgartenfläche zur Auflage gemacht wurde.

Auf den Flächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau und für die Altenwohnungen sind zur Gestaltung der Freiflächen (und um den versiegelten Flächenanteil in diesem Baugebiet einzuschränken) Anpflanzungsgebote für einzelne einheimische Bäume festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verschattung ist bei der vorgenommenen Wahl der Standorte nicht zu befürchten.

Die Festsetzung der Anpflanzungsgebote ist auch zur Erhöhung des Grünvolumens erforderlich, damit entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ausgleichend entgegengewirkt werden kann. Die Beeinträchtigungen sind Folge der großflächigen Versiegelung bisher offener Bodenfläche durch die vorgesehene Bebauung. Besonders durch die Festsetzung einheimischer Gehölze wird die Leistungsfähigkeit und Verbreitung landschaftstypischer Biotope gefördert. Die Wahl der Gehölze orientiert sich am vorhandenen Bewuchs in den umliegenden Grüngebieten, z.B. Rönneburger Park. Zusammen mit dem Altbaumbestand kann sich ein zusammenhängendes Netz örtlicher Vegetation und Fauna entwickeln. Die Schutzfunktion für die neuen Wohngebiete ergibt sich u.a. aus Luftberuhigung sowie Staubfilterung mit Luftbefeuchtung.

5.10 Schutz von Bäumen

Im Plangebiet stehen erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten die Beschränkungen 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). Ein Teil des Gehölzbestandes wird durch Erhaltungsgebote für einzelne Bäume und Strauchgruppen gesondert geschützt. Hierbei handelt es sich um charakteristische Gehölze, die den historischen Charakter der Höpenstraße in Beziehung zu einer hier früher vorhandenen Hofanlage verdeutlichen oder zur Gartenanlage der unter Denkmalschutz stehenden Villa Radickestraße 31 gehören. Insgesamt stellt der vorhandene Gehölzbestand die letzten Überreste der typischen Vegetation dieses Landschaftsraumes dar. Durch Art und Größe von Bäumen wird das Landschaftsbild in Anlehnung an größere Baumbestände z.B. im Rönneburger Park geprägt. Die Bäume stellen auch für die Biotope und die an heimische Vegetation gebundene Fauna wichtige Verbreitungsinselfen dar. Zusammen mit den neu festgesetzten Standorten für einheimische Bäume bilden sie auf Dauer eine zusammenhängende Großvegetation. Sie sind bei Abgang durch Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen zu ersetzen (vgl. § 2 Nummer 10).

Ein Erhaltungsgebot für Bäume an der Rönneburger Straße ist nicht erforderlich, da sie zum größten Teil auf öffentlichem Grund stehen und eine Veränderung des Straßenquerschnitts nicht vorgesehen ist. Erhalt und Pflege der Bäume sind durch die örtliche Gartenbauabteilung gewährleistet.

5.11 Begrünungsmaßnahmen

Im Wohngebiet sind Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen mit einer Begrünung zu versehen; sie ist flächendeckend auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8). Aufgrund des hohen Verdichtungsgrades der neuen Wohnbebauung und der An-

ordnung von Garagen und Stellplätzen bei den Wohnhäusern soll durch diese Maßnahme erreicht werden, daß der begrünte Freiraum für die Bewohner erweitert und der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert wird. Die vorgeschriebene Dachbegrünung der Garagen und Stellplätze wirkt durch Temperaturengleich, Luftbefeuchtung, Staubbildung u.a. positiv auf das Kleinklima.

Im Gewerbegebiet sind fensterlose Außenwände mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, soweit sie von den Wohngebieten aus sichtbar sind (vgl. § 2 Nummer 7). Hiermit soll eine bessere Einbindung in die Umgebung bewirkt und die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe verträglicher gemacht werden. Auch die Fassadenbegrünung stellt einen Beitrag zur Erhaltung der Biomasse dar. Diese ist Grundlage für eine Vielzahl von tierischen Lebewesen, die wiederum Grundlage für städtische Biotop sind. Die Begrünung wirkt sich auf das Kleinklima durch Temperaturengleich, Luftbefeuchtung, Windberuhigung, Staubbildung u.a. positiv aus.

Im Kronenbereich der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Wie unter Abschnitt 5.10 begründet, haben diese Bäume eine besondere Bedeutung für die Ökologie des Plangebietes und seine Verknüpfung mit dem Umfeld. Sie sind daher besonders zu pflegen und zu erhalten. Dazu zählt ein Schutz der Wurzelzone (Kronenbereich).

Besonders bei größeren älteren Bäumen wirken sich Ab- und Aufgrabungen sowie Überdeckungen stark beeinträchtigend aus, da die Wurzeln durch Aufschüttungen, Stammfäule und Ab- und Aufgrabungen zerstört werden können und Schichtenwasser abgesenkt wird. Als Pflege sind gezielte Maßnahmen notwendig, um die natürliche Widerstandskraft der Bäume zu fördern; hierzu zählt besonders das Abdecken mit humosen Stoffen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Wassers zulassen (vgl. § 2 Nummer 11). Durch diese Maßnahme erhalten Flora und Fauna eine breitere und stabilere Entwicklungsgrundlage durch teilweise Nutzung des Bodenpotentials. So können Gehölzwurzeln auch unter die Wege wachsen und die Mikroorganismen, die die Grundlage eines gesunden Bodens bilden, erhalten günstigere Lebensmöglichkeiten. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas. Weiterhin unterstützt der vorgesehene Bodenaufbau durch Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses das geplante Entwässerungskonzept.

5.12 Zuordnung von Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen in § 2 Nummern 2, 7 und 8 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 9, 10 und 11 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben; es handelt sich insbesondere um:

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954
(Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141)
- Teilbebauungsplan TB 509 vom 12. April 1957
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 269)
- Bebauungsplan Rönneburg 3 vom 19. März 1965
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 60)

- Bebauungsplan Wilstorf 8 vom 3. Mai 1965
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 82)
- Bebauungsplan Wilstorf 2 vom 27. Mai 1966
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 154).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 77 300 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 500 m² (davon neu etwa 4 900 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Siedelbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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