

## Begründung

### zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 31

vom 25. Februar 2000

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2/95 vom 6. April 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 969) mit seiner Ergänzung vom 29. August 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 2313) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. April 1995 und vom 16. September 1996 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 1186, 1996 Seite 2441) stattgefunden.

#### 2. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan soll im Hinblick auf den bestehenden Wohnraumangel die Errichtung von Wohnungen auf rückwärtigen Grundstücksteilen der vorhandenen Bebauung im Eckbereich Eckerkoppel/Tegelweg ermöglicht werden. Darüber hinaus soll in Nord-Süd-Richtung eine Fuß- und Fahrradverbindung mit Anschluss an das Einkaufszentrum Farmsen ermöglicht werden sowie die Freiraumvernetzung der südlich des Plangebiets gelegenen Freifläche mit dem nördlich der Straße Eckerkoppel befindlichen Kleingartengelände erfolgen.

#### 3. Planerische Rahmenbedingungen

##### 3.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

##### 3.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ dar. Innerhalb dieser Fläche ist eine Grünverbindung als Milieu „Parkanlage“ dargestellt, die die nördlich angrenzenden

Kleingärten mit der Freifläche am Ziegelteich im Süden verbindet. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist die milieuübergreifende Funktion „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwasser“ dargestellt.

### **3.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Der Baustufenplan Farmsen in der Neufassung vom 20. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise sowie eine öffentliche Grün- und Parkanlage in Nord-Süd-Richtung aus.

Im Plangebiet gilt die 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).

In das Plangebiet ragt der nördliche Rand einer ehemaligen Flakstellung, die auf der Freifläche südlich des Plangebiets angeordnet war. Hiervon sind teilweise die Flurstücke 815 und 4582 (südlich Eckerkoppel) der Gemarkung Farmsen betroffen. Auf diesen Flurstücken sind vor Beginn von Baumaßnahmen Sondierungen durch die zuständige Stelle der Behörde für Inneres - Kampfmittelräumdienst - durchzuführen.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tongrube, die von 1946 bis 1959 mit Bauschutt, Industrie-, Gewerbe- und Hausmüll verfüllt wurde. Für Teile des Plangebiets bestand darüber hinaus der Verdacht auf Auffüllungen (siehe hierzu Ziffer 4.5 Bodenverunreinigungen).

### **3.4 Bestand**

#### **3.4.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet grenzt an die südlich gelegene Freifläche des Ziegelteiches an, die zusammen mit den Teichen an der ehemaligen Trabrennbahn Farmsen eine Grünverbindung bildet und sich zu den im Norden vorhandenen Kleingärten fortsetzt.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Aufgrund der Geländeabgrabungen und Bodenauffüllungen durch den Kampfmittelräumdienst ist jedoch das natürliche Relief nicht mehr vorhanden. Natürlich gewachsener Boden (sandiger Geschiebemergel über Beckenton) steht nur noch in der Gartenbrache an der Straße Eckerkoppel an.

Bis auf die Gartenbrache, die aus Gras- und Brennesselflur sowie Obstgehölzen besteht, ist ein Großteil der Flächen mit Ruderalvegetation bestanden. Vorhandener Baumbestand wurde aufgrund der früheren Räumungstätigkeiten erheblich beeinträchtigt und ist größtenteils abgängig.

### 3.4.2 Gebäudebestand

Die Grundstücke an den Straßen Tegelweg und Eckerkoppel werden mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise genutzt. Auf dem Flurstück 162 (Tegelweg 72 bis 82) befinden sich eingeschossige Wohngebäude einer ehemaligen Ziegelei. Diese Gebäude wurden etwa 1900 errichtet. Eingeschossige Einfamilienhäuser, die nach dem Zweiten Weltkrieg ursprünglich als „Behelfsheime“ errichtet wurden, befinden sich auf den Grundstücken Eichstück 1 bis 7 (Flurstück 4582 teilweise). Auf dem Flurstück 3873 (Eckerkoppel 85) befindet sich die HEW-Netzstation Nr. 6387.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Reines Wohngebiet

In Hamburg besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnungen, insbesondere in verkehrsgünstiger und gleichzeitig ruhiger Wohnlage. Dementsprechend wird auf den unbebauten Flächen südlich Eckerkoppel (Flurstücke 683, 684, 4464 und 4582 teilweise) reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Im Osten des Plangebietes sind zwei jeweils 18 m tiefe Bauzonen ausgewiesen, die sich um die geplante Erschließungsstraße anordnen. Hier ist eine Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern mit einer höchstzulässigen Zahl von 6 Wohnungen in Wohngebäuden, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass ein städtebaulich vertretbarer Übergang von der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung nördlich der geplanten Neubaufläche sowie nach Süden zur vorhandenen Freifläche in Form einer behutsam verdichteten Neubebauung entsteht. Die Festsetzung von 18 m tiefen Bauzonen ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude. Zu den nördlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken wird für neu zu errichtende Wohngebäude ein Mindestabstand von 8 m eingehalten, um Beeinträchtigungen dieser Grundstücksnutzungen zu minimieren. Eine Realisierung dieser Bebauung ist nur unter Einhaltung der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden bautechnischen Auflagen möglich (siehe hierzu Ziffer 4.5).

Für die überwiegend bebauten Grundstücke südlich Eckerkoppel/östlich Tegelweg mit Ausnahme des festgesetzten Erhaltungsbereichs und der rückwärtigen Bebauung südlich Eichstück ist reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern, einer höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Auf den unbebauten Flächen des Flurstücks 4582 teilweise, westlich der neuen Erschließungsstraße, sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird im Übergang zwischen den vorhandenen Einzelhäusern und den östlich anschließenden Geschosswohnbauten die Möglichkeit für eine angemessene Verdichtung eröffnet. Die ausgewiesenen Bauzonen entlang des Tegelwegs und der Straße Eckerkoppel orientieren sich an den

vorhandenen Gebäuden und haben eine Tiefe von 13 m bis 15 m. Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Einfamilienhausbebauung gesichert. Für den neu ausgewiesenen Baukörper auf dem Flurstück 815, westlich des Flurstücks 1868, wird unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche eine maximale Bautiefe von 11 m festgesetzt. Damit sollen mögliche Beeinträchtigungen durch die Einfügung des Gebäudes zwischen der bestehenden Bebauung und den südlich direkt anschließenden Geschosswohnbauten vermieden werden.

Die im reinen Wohngebiet vorhandenen, als "Behelfsheime" errichteten Gebäude nördlich Eichstück sollen nach Abgang durch neue Einfamilienhäuser in der dafür ausgewiesenen Bauflucht ersetzt werden. Das in der ausgewiesenen Grünfläche bestehende Gebäude Eichstück 7 soll nach Abgang nicht mehr ersetzt werden, damit die in Nord-Süd-Richtung geplante Grünvernetzung hergestellt werden kann (vgl. Ziffer 4.6).

Für die Flurstücke 1449, 1458, 1459 und 2617 ist eine rückwärtige Bebauung mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern in eingeschossiger offener Bauweise mit einer höchstzulässigen Zahl von einer Wohnung in Wohngebäuden und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die ausgewiesene Bauzone hat eine Tiefe von 11 m. Der Abstand zur straßenseitigen Bauzone beträgt etwa 21 m. Mit diesen Festsetzungen soll dem Bedarf nach Einfamilienhausbauplätzen Rechnung getragen und die bereits bestehende rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 2617 berücksichtigt werden. Durch die im Vergleich zur straßenseitigen Bebauung reduzierte zulässige Baumasse auf rückwärtigen Grundstücksteilen soll die Bebauung im Übergang zum Landschaftsraum und dem Ziegelteich gering gehalten und die Bodenversiegelung begrenzt werden.

Auf dem Flurstück 162 ist in dem straßenseitig als Erhaltungsbereich gekennzeichneten Teil reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Bautiefe von 8 m bzw. 10 m lässt gartenseitig geringfügige Anbauten an die zwei planungsrechtlich gesicherten Gebäude zu. Mit diesen Festsetzungen sollen die um etwa 1900 errichteten Arbeiterwohnungen einer ehemaligen Ziegelei in ihrem Bestand gesichert und die bestehende städtebauliche Situation erhalten werden (vgl. Ziffer 4.2). Die Baukörperausweisungen sind als zwingende Festsetzungen nach § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), anzusehen, wonach zwingende Festsetzungen Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung haben, weil die sonst vorgeschriebene Abstandsfläche zu dem nördlich angrenzenden Flurstück 2109 nicht eingehalten werden kann. Die Reduzierung der Abstandsfläche ist zu vertreten, weil die Wohnbebauung an der Straße Tegelweg hauptsächlich zum Westen und Osten orientiert ist, die in dem Erhaltungsbereich festgesetzten Baukörperausweisungen aus der im übrigen vorhandenen Bauflucht herausragen und eine nur eingeschossige Bebauung zulässig ist. Die Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist daher als gering einzustufen.

Für die reinen Wohngebiete sind Grundflächenzahlen von 0,3 und Geschossflächenzahlen von 0,5 und 0,6 festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht voll ausgeschöpft. Damit soll unter Berücksichtigung der bestehenden offenen Bebauung eine maßvolle Neubebauung erreicht und dem Gebietscharakter entsprochen werden.

Ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist in den Bereichen der Wohnbauflächen festgesetzt, die an die in Nord-Süd-Richtung geplante Wegeverbindung und die Freiflächen um den Ziegeleichen im Süden des Plangebiets angrenzen. Dadurch soll eine optische Aufweitung der Wegeverbindung und ein angemessener Übergang der Wohnbauflächen zu den Freiflächen sichergestellt werden. Die Anlegung von Grundstückszufahrten über die Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entlang der Erschließungsstraße ist zulässig. Außerdem ist ein Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen zur östlich des Plangebiets gelegenen ehemaligen Deponie Eckerkoppel festgesetzt (vgl. Ziffer 4.5).

Die Gebäudehöhe für Wohngebäude in den reinen Wohngebieten ist mit einem Höchstmaß von 9 m für eingeschossige Gebäude und 12 m für zweigeschossige Gebäude über der festgesetzten Geländeoberfläche ausgewiesen. Dadurch soll die Bebauung unter Bezugnahme auf den Gebäudebestand der näheren Umgebung in der Höhe begrenzt werden.

#### **4.2 Erhaltung baulicher Anlagen**

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufrei stellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 2 Nummer 1).

Ein Teilbereich des Flurstücks 162 an der Straße Tegelweg 72 bis 82 ist als Erhaltungsbereich festgesetzt, weil die hier bestehenden Gebäude als ein letztes noch vorhandenes Zeugnis der Geschichte in diesem Bereich anzusehen sind. Die um 1900 errichteten Gebäude entstanden im Zusammenhang mit einer der in Farmsen ansässigen Ziegeleien als ländliche Wohnge-

bäude für Arbeiter. Sie sind in einer einfachen Formensprache in eingeschossiger Bauweise als Putzbau errichtet worden. Ein weiterer Hinweis auf die ehemaligen Ziegeleien sind die noch vorhandenen Teiche im näheren Umfeld.

Obwohl der Kontext mit den früheren Produktionsstätten nicht mehr vorhanden ist, grundrissliche Veränderungen erfolgten und bauliche Details verlorengegangen sind, signalisieren die Gebäude immer noch den ursprünglichen Verwendungszweck als ländliche Wohngebäude. Dieser Charakter soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

### **4.3 Straßenverkehrsflächen und Erschließung**

Die Straßen Eckerkoppel und Tegelweg haben die Funktion von Sammelstraßen und werden entsprechend ihrem Ausbauzustand in den Bebauungsplan übernommen.

Die Neubauf Flächen sollen durch eine südlich an die Straße Eckerkoppel anbindende öffentliche Straße erschlossen werden. Sie wird als Wohnhof (Mischverkehrsfläche) ausgebildet, verläuft in Nord-Süd-Richtung und verschwenkt dann in östliche Richtung. Der Wohnhof soll in einer Breite von 12 m einschließlich eines etwa 5 m breiten Entwässerungsgrabens ausgebildet werden. Lediglich im Bereich der Verschwenkung, nördlich der öffentlichen Parkanlage, ist für die geplante Erschließungsstraße eine Breite von 10 m ausgewiesen. Die geplante Aufteilung des Straßenraums ist der in der Planzeichnung dargestellten nicht bindenden Schnittzeichnung (A - A) zu entnehmen. Der Wohnhof endet in einer Wendekehre mit einem Durchmesser von 20 m zuzüglich 5 m Entwässerungsgraben, der im Norden und Osten um die Kehre herumgeführt werden soll. Außerdem sollen im südwestlichen Bereich der Kehre öffentliche Parkplätze angeordnet werden. Weitere öffentliche Parkplätze sollen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten innerhalb der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche angeordnet werden.

Die Erschließung der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Straße Tegelweg erfordert keine Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen kann. Dies gilt auch für die bestehende nicht ausgebaute Zuwegung Eichstück, über die anstelle der als „Behelfsheime“ errichteten Gebäude, die festgesetzte Neubebauung auf dem Flurstück 4582 (teilweise) erschlossen wird. Die Zuwegung soll als Pfeifenstiel ausgebildet und im Vergleich zu seiner derzeitigen Länge verkürzt werden. Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile ist auch die Verwendung von vorhandenen Grundstückszufahrten über das Grundstück selbst möglich, wenn es nicht geteilt werden soll und nach dem Wohnungseigentumsgesetz Miteigentum gebildet wird.

#### 4.4 Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den den Gebäuden zugeordneten Grundstücksflächen unterzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Innerhalb der Umgrenzung für Grundstücke, für die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen sind, dürfen Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen angeordnet werden.

Für die Ausführung der Stellplatzanlagen gelten folgende Festsetzungen:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets verbleibt und hier dem Wasserhaushalt zur Verfügung steht. Die durch die zusätzliche Bebauung zu erwartende Versiegelung soll auf ein ökologisch vertretbares Maß reduziert werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen daher nicht verwendet werden.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen (§ 2 Nummer 4). Garagenwände und Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind extensiv zu begrünen (§ 2 Nummer 5). Die festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Begrünung mindert durch Verdunstungskälte und Schattenwurf eine extreme Aufheizung der Flächen im Sommer und filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft. Außerdem soll mit diesen Festsetzungen der begrünte Freiraum optisch vergrößert werden.
- Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 2 Nummer 6). Die Begrünung der Tiefgaragen soll eine dauerhafte Bepflanzung der Flächen ermöglichen und den Gartencharakter des Gebiets bewahren. Zudem soll die Gestaltung und Begrünung der Tiefgaragenzufahrten eine Einbindung in den Vorgartenbereich sicherstellen.

Für die Müllentsorgung einiger Gebäude auf den Flurstücken 4582 teilweise und 162 ist auf dem Flurstück 162 ein Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter in einem Abstand von etwa 30 m zur Straße Tegelweg festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten. Die Festsetzung ist erforderlich, weil die im rückwärtigen Bereich zur Straße Tegelweg bestehenden Einfamilienhausgrundstücke nicht von der Stadtreinigung angefahren werden können. Durch die Zuordnung dieser Wohnbaufläche zu dem Gemeinschaftsstandplatz ist die Entsorgung sichergestellt.

#### 4.5 Bodenverunreinigungen

In das Plangebiet ragt der nördliche Rand einer ehemaligen Flakstellung, die auf der Freifläche südlich des Plangebiets angeordnet war. Hiervon sind teilweise die Flurstücke 815 und 4582 (südlich Eckerkoppel) der Gemarkung Farmsen betroffen. Auf diesen Flurstücken sind vor Beginn von Baumaßnahmen Sondierungen durch die zuständige Stelle der Behörde für Inneres - Kampfmittelräumdienst - durchzuführen.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tongrube, die von 1946 bis 1959 mit Bauschutt, Industrie-, Gewerbe- und Hausmüll verfüllt wurde.

Im Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen auf den Flurstücken 162, 4582, 4464, 683 und 684 (südlich Eckerkoppel) zur Feststellung aufgefüllter Bereiche und von Bodenbelastungen durchgeführt.

Flurstücke 162 (Tegelweg) und 4582 (südlich Eckerkoppel):

Auf den Flurstücken 162 und 4582 wurden 26 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 6 m niedergebracht. Es wurde eine flächendeckende Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 20 cm bis 2,7 m und an einem Bohrpunkt 5,2 m festgestellt. Die Auffüllung besteht aus lehmigem bzw. sandigem Bodenmaterial, in das wechselnde Anteile von Bauschutt und Ziegeln und teilweise auch Schlacke-, Glas- und Kohlereste eingemengt sind. Der Boden wurde an Einzel- und Mischproben auf die Parameter Arsen und Schwermetalle (Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink), Cyanide, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), extrahierbare organische Kohlenwasserstoffe (EOX) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen eine sehr unhomogene Verteilung des Materials und - damit einhergehend - der Bodenverunreinigungen, die sich auf das Flurstück 4582 konzentrieren. Vereinzelt treten hohe Belastungen mit Blei, Zink und PAK's auf. Eine flächendeckende Belastung wurde jedoch nicht festgestellt. Für das Flurstück 162 liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Wegen der inhomogenen Auffüllung und den damit verbundenen punktuell auftretenden kritischen Belastungen durch Schwermetalle und/oder organische Schadstoffe im Oberboden wurde das Flurstück 4582 nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Der Oberboden ist in diesem Bereich auf Freiflächen zur Unterbindung von Direktkontakten bis in eine Tiefe von 50 cm auszutauschen bzw. mit 50 cm unbelastetem Boden abzudecken. Die Maßnahmen sind im einzelnen mit der zuständigen Dienststelle der Umweltbehörde - Fachamt für Gewässer- und Bodenschutz - im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Die geplante Bebauung ist bei Einhaltung der Maßnahmen realisierbar.



#### Flurstücke 4464, 684, 683 (südlich Eckerkoppel)

Nach der Auswertung von Akten, historischen Grundkarten und Luftbildern sowie Sondierungen sind diese Flurstücke zum größten Teil frei von Ablagerungen. Auf den Flurstücken befindet sich oberflächennah ein 30 cm bis 60 cm mächtiger Mutterboden, in den Fein- und Mittelsande eingelagert sind. Der Oberboden wird von Geschiebelehm/-mergel, Sanden und Tonen in wechselnden Lagen unterlagert. Zur Erfassung der Grenzen der verfüllten Tongrube am östlichen Rand des Flurstücks 684 wurden 26 Sondierungen bis in eine Tiefe von 5 m niedergebracht. Die Grenze verläuft überwiegend außerhalb des Plangebiets. Lediglich im nordöstlichen Randbereich des Flurstücks 684 ragen Ausläufer der verfüllten Tongrube bis maximal 6 m auf das Flurstück 684. Die Auffüllung besteht aus Sanden mit Ziegelanteilen. Ausgewählte Proben wurden auf die Untersuchungsparameter MKW, Schwermetalle, Arsen, Phenolindex, leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE) und Naphthalin untersucht. Die Analyseergebnisse sind mit Ausnahme der Parameter LCKW und BTXE alle unauffällig. Im Südosten des Plangebiets sind in je einer Sondierung in größerer Tiefe LCKW und Summe der BTXE erhöht. Im Oberboden sind lediglich geringe Spuren von LCKW nachweisbar.

#### Deponie Eckerkoppel (östlich, außerhalb des Plangebiets):

Auf der Deponie wurden Gaspegel gesetzt, mit denen das sich aus wandernden Gasen ergebende Gefährdungspotential erfaßt wurde. Die für die zukünftige Bebauung maßgeblichen Methangehalte der Bodenluft betragen in einem Abstand von 15 m zur Ostgrenze des Flurstücks 684 0,2 Volumen vom Hundert (Vol. v.H.) und sind somit unbedenklich. Darüber hinaus stellt der an die Deponie angrenzende natürlich gewachsene Boden im Plangebiet eine Sperre für wandernde Gase dar. In weiter entfernten Pegeln (mehr als 20 m Abstand zur Plangebietsgrenze) wurden Methangehalte von 14,1 bis 34,7 Vol. v.H. festgestellt. Anhand dieser Ergebnisse kann festgehalten werden, dass sich für die geplante Bebauung ein niedriges Gefahrenpotential aus wandernden Deponiegasen ergibt. Aus Vorsorgegründen wird zum Schutz vor im Boden wandernden Deponiegasen die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zur Deponiegrenze festgesetzt. Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten 4 m breiten Abstandsstreifen werden Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind auf den Flurstücken 684, 683, 4464 und 4582 teilweise in einem Gesamtabstand von 100 m zur Deponie bautechnische Sicherungsmaßnahmen (beispielsweise Diffusionssperren, Kiesfilter als Dränschicht, gasdichte Leitungsführungen) gegen wandernde Deponiegase ebenfalls aus Vorsorgegründen erforderlich. Die bautechnischen Auflagen sind mit der zuständigen Dienststelle der Umweltbehörde - Fachamt Abfallwirtschaft - im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Der geplanten Wohnausweisung stehen die Ergebnisse nicht entgegen.

Allgemein gilt, dass bei Auftreten bodenuntypischer Gerüche, Verfärbungen, Beimengungen u.ä. während der Baumaßnahmen, das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks einzuschalten ist. Belasteter Bo-

denaushub ist nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Eine ggf. erforderlich werdende Sicherung oder Sanierung aus Grundwasserschutzgründen der außerhalb des Plangebiets befindlichen Deponie zu einem späteren Zeitpunkt ist unabhängig von der Bebauung und ohne Gefahren für die Anlieger realisierbar.

#### **4.6 Grünflächen**

Um eine Grünverbindung bzw. eine Fuß- und Fahrradbindung zwischen den Kleingärten im Norden und den Freiflächen um den Ziegelteich im Süden des Plangebiets zu gewährleisten, werden zwei Flächen als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Zwischen den jeweils im Norden und Süden des Plangebiets festgesetzten Flächen wird die Wegeverbindung über den Wohnhof geführt. Der Grüncharakter dieser Wegeverbindung wird durch die vorgesehenen Anpflanzungen auf den im Westen angrenzenden Wohnbauflächen sichergestellt (siehe hierzu Ziffer 4.7).

#### **4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Stauwassers führen, sind unzulässig (§ 2 Nummer 3). Diese Festsetzung dient dazu, das Abströmen von ggf. belastetem Stauwasser aus der angrenzenden Deponie zu vermeiden.

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft von der geplanten Parkanlage bis zur östlich außerhalb des Plangebietsbereichs angrenzenden Depo-niefläche ein 4 m breites Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher. Dadurch soll das Baugebiet eingegrünt werden und gleichzeitig eine Abgrenzung zur südlich, ebenfalls außerhalb des Plangebietsbereichs, gelegenen Freifläche erfolgen.

Zwischen den ausgewiesenen Parkanlagen auf der Westseite der neuen Erschließungsstraße wird ein 4 m breites Anpflanzgebot festgesetzt. Diese Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann für Grundstückszufahrten unterbrochen werden (§ 2 Nummer 9). Je Gebäude soll ein großkroniger Baum gepflanzt werden. Die Anpflanzung von Hecken als Einfriedigungen im Vorgartenbereich wird angestrebt. Durch diese für den Naturhaushalts bedeutsamen Maßnahmen soll die in Ziffer 4.6 beschriebene überörtliche Wegeverbindung als Grünverbindung ausgestaltet werden.

Für Anpflanzungen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. 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 jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (§ 2 Nummer 7). Diese Festsetzung sichert die Qualität von Pflanzungen im Plangebiet sowie die schnelle Eingrünung des neuen Baugebiets. Die Regelung der Mindestgröße für Vegetationsflächen unter Bäumen wurde getroffen, um gerade im Bereich von Ver-

kehrflächen und Stellplätzen verträgliche Standortbedingungen für die Anpflanzungen zu sichern.

Im reinen Wohngebiet sind mindestens 30 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen (§ 2 Nummer 8). Hierdurch sollen sowohl monotone Rasenflächen vermieden als auch die Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild verbessert werden. Außerdem wird die Schaffung von Grünstrukturen in den Wohngebieten sowie die Erhöhung der Biotopvielfalt sichergestellt.

#### **4.8 Oberflächenentwässerung**

Ziel der wasserwirtschaftlichen Planungen ist es, das Niederschlagswasser möglichst im unmittelbaren Einzugsgebiet zu belassen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll über ein System von offenen Mulden und Gräben gedrosselt einem südlich des Plangebiets anzulegenden Voreinreinigungsteich mit Überlauf dem daran anschließenden Ziegelteich zugeführt werden. Die Entwässerungsgräben verlaufen innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der südlichen Parkanlage. Der Ausbau des Gewässernetzes wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren bestimmt (vgl. Ziffer 6).

#### **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Insgesamt wird der Verlust an Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering beurteilt, da die an den Ziegelteich angrenzenden Flächen durch die bis 1992 erfolgte Kampfmittelräumung (vgl. Ziffer 4.5) beeinträchtigt sind. Unvermeidbar ist der Verlust der Gartenbrache an der Straße Eckerkoppel sowie die vorhandene Ruderalfläche als Biotope; jedoch grenzt unmittelbar die im Zusammenhang mit der Bebauung an der ehemaligen Trabrennbahn Farmsen gesicherte Freifläche des Ziegelteiches als große Grünfläche an das geplante Baugebiet an. Für die im Zuge der Baumaßnahmen erfolgenden Baum- und Gehölzfällungen werden durch Anpflanzgebote genügend Ersatzpflanzungen erbracht. Weiterhin wird eine Wegeverbindung vom Ziegelteich zu den Kleingärten im Norden geschaffen und durch die Ausweisung von Parkanlagen gesichert. Die Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplatzanlagen und -zufahrten gemindert.

Das in Ziffer 3.4.1 beschriebene Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Neubebauung in relativ geringem Maße beeinträchtigt. Sie wird maßvoll an die bestehende Bebauung angefügt und bildet eine klare Abgrenzung zur südlich gelegenen Freifläche um den Ziegelteich. Mit der Ausweisung der nicht bebauten Flächen im rückwärtigen Bereich zu den Straßen Eckerkoppel und Tegelweg als reines Wohngebiet soll ein Beitrag zur Minderung des bestehenden Wohnraummangels geleistet werden. Damit wird die Umsetzung der seit 1955 bestehenden Ausweisung für diesen Bereich als Wohnbaufläche gemäß Baustufenplan Farmsen ermöglicht. Insgesamt wird

einer Bebauung mit Wohngebäuden auf Grund des bestehenden Bedarfs an Wohnungen in verkehrsgünstiger und dennoch ruhiger Wohnlage der Vorrang eingeräumt und die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden als vertretbar hingenommen.

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

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Farmsen in der Neufassung vom 20. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 25. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2455, 2457), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich festgesetzt.

Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere Maßnahmen im ausreichenden Umfang erreicht worden ist.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 35.230 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 5.880 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2.800 m<sup>2</sup>) und auf neue öffentliche Grünflächen 1.150 m<sup>2</sup>.

## 8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans muß die neu für öffentliche Zwecke benötigte etwa 600 m<sup>2</sup> große Straßenverkehrsfläche auf den Flurstücken 683 und 4464 durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Fläche ist nicht bebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau, den Sielbau und die Herrichtung der Parkanlagen entstehen.

