

zum Bebauungsplan Kirchwerder 18/Ochsenwerder 9

1. Grundlage und Verfahrensablauf

8. März 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466), in Verbindung mit § 1 Absatz 2 Satz 3 und § 2 Absatz 5 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 1/91 vom 12. August 1991 mit Berichtigung vom 24. September 1991 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1689, 1982) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. Juli 1991 und 17. Februar 1992 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 1622, 1992 Seite 310) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft, Gemeinbedarfsfläche und als Wohnbaufläche dar. Der Ochsenwerder Landscheideweg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

...

Mit dem Bebauungsplan wird abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf ca. 4,5 ha Fläche, die bislang etwa je zur Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind, Wohnungsbau vorgesehen. Diese Planung soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen, sie ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. Auf die bisher vorgesehenen Nutzungen kann verzichtet werden. Veränderungen der überörtlichen Verkehrsanbindung werden nicht erforderlich, wichtige örtliche bzw. überörtliche Grünverbindungen sind nicht betroffen, die Ausgewogenheit des Verhältnisses zwischen Bau- und Nicht-Baufläche ist nicht berührt, die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen kann sichergestellt werden.

Darüber hinaus hat die Abstimmung über die Inhalte des Bebauungsplans bestätigt, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Damit sind die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch erfüllt, so daß auf eine dem Bebauungsplan vorausgehende Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans verzichtet werden kann.

Das bedeutet, daß der Flächennutzungsplan durch den Beschluß über den Bebauungsplan gleichsam "automatisch" geändert wird. Die Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans, die sich aus dem Beschluß über den Bebauungsplan ergibt, ist dieser Begründung als Anhang zum Bebauungsplan beigegeben.

3. Anlaß der Planung

Die Freie und Hansestadt Hamburg will den Eigentümern der durch Altlasten belasteten "Billesiedlung" in Moorfleet Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen. Hierfür werden Flächen nordwestlich der Gartenbauversuchsanstalt Fünfhausen planungsrechtlich für den Wohnungsbau bereitgestellt. Das Plangebiet erfaßt eine Teilfläche des Entwicklungsbereichs des Ortskerns Fünfhausen.

4. Angaben zum Bestand

Die zukünftigen Bauflächen wurden landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Ochsenwerder Landscheidewegs sind teilweise Einfamilienhäuser mit rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft auf dem Damm der ehemaligen Marschenbahn eine für Hamburg bedeutende Rad-, Fußwege- und Grünverbindung durch die Vier- und Marschlande. Südöstlich des Marschbahndamms befindet sich eine Pumpstation. Von der Pumpstation verläuft eine unterirdische Elektrizitätsleitung zur neuen Erschließungsstraße. Knick- und Gehölzstrukturen säumen den Verlauf des Marschbahndamms und den nördlich angrenzenden Ochsenwerder Sammelgraben.

Die Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über Beetgräben, die an Sammelgräben angeschlossen sind.

Im Rahmen von Tiefbauarbeiten - die im Zusammenhang mit der Aufhöhung des Geländes vorgenommen worden sind - ist entlang des Grabens zwischen dem Wohngebiet und den Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen Hausmüll und anderer Abfall gefunden worden, der vermutlich von einer bis Kriegsende hier befindlichen Flakstellung mit Mannschaftsbaracken

stammt. Das gesamte Abfallmaterial wurde ausgekoffert und sachgerecht entsorgt. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll dem dorftypischen Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und nicht störenden Handwerksbetrieben Rechnung getragen werden. Die für die Vier- und Marschlande typische Nutzungsmischung soll in ihrem Bestand gesichert werden und entwicklungsfähig bleiben. Dabei ist nicht auszuschließen, daß auf Grund der engen Nachbarschaft von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung im begrenzten Rahmen Geruchsbelästigungen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Transport und Ausbringen von Gülle) wie auch in den anderen Wohngebieten der Vier- und Marschlande auftreten können; dies wird für das neue Wohngebiet als Teil des zu entwickelnden Ortskern Fünfhausen nicht als gebietsunverträglich eingestuft. Es ist planerische Zielsetzung, das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet mit gegenüber dem reinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (z.B. in sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Bereichen) zu entwickeln und "Fremdnutzungen" auszuschließen. Deshalb werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausgeschlossen. Durch den Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird den Anforderungen insbesondere an die Wohnqualität auf den in der Regel kleinen Grundstücken entsprochen.

Die eingeschossige Bebauung in offener Bauweise orientiert sich an der kleinteiligen Siedlungsstruktur der Vier- und Marschlande. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 ausgewiesen, die den zulässigen Höchstwert der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unterschreitet. Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in verschiedenen Bereichen sowie in unterschiedlichen Kombinationen zulässig. Entsprechend sind die überbaubaren Flächen mit 13 m, 15 m, 20 m, 22 m und 25 m Tiefe festgesetzt. Nach § 2 Nummer 6 sind je Hausgruppe maximal drei Gebäude zulässig. Die Gebäude einer Hausgruppe sind mit gleicher Dachneigung herzustellen. Mit diesen Vorschriften soll der kleinteilige Charakter der neuen Siedlung gesichert sowie ein geschlossenes und gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der Hausgruppe erreicht werden. Die Regelung zur gleichen Dachneigung wurde nach der öffentlichen Auslegung eingefügt. Für die Aufnahme dieser Gestaltungsvorschrift wurde von einer Beteiligung Betroffener abgesehen, weil nach § 5 Absatz 1 Satz 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes für diese Änderung die Vorschriften des Baugesetzbuchs keine Anwendung finden.

Die Bauflächenaufhöhung durch die Freie und Hansestadt Hamburg - in den Randbereichen auf maximal 1,5 m über Normalnull (NN) und im mittleren Bereich auf maximal 2 m über NN - ist erforderlich, um in Teilbereichen einen Keller zu ermöglichen sowie die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Drucksied) des Gebiets zu sichern.

5.2 Bauliche Gestaltung

Mit der baulichen Umsetzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen wird im ländlichen Raum der Vier- und

...

Marschlande eine neue Siedlung entstehen. Auf Grund dieser besonderen Situation sind aus städtebaulicher Sicht detaillierte Gestaltungsvorschriften erforderlich. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, daß das Erscheinungsbild der neuen Siedlung weitestmöglich in sich geschlossen wirkt und in Einklang mit der traditionellen Vierländer Siedlungsstruktur gebracht wird. Außerdem sind für die vorgesehenen kleinen Grundstücke funktionelle Regelungen hinsichtlich der Gebäudestellung und Gebäudegestaltung (Dachform, Dachausrichtung, Drempeelhöhe, Geländehöhe, Erdgeschoßfußbodenhöhe) erforderlich. Dazu wird im einzelnen festgesetzt:

- In Teilbereichen des Plangebiets werden Firstrichtungen für Wohngebäude entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen festgesetzt. Damit soll eine Traufständigkeit der Gebäude am Landschaftsrand und die Ausbildung einer einheitlichen Dachgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen erreicht sowie gegenseitige Verschattungen vermieden werden.

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf auf den am Siedlungsrand liegenden mit "(A)" bezeichneten Flächen nicht höher als 1,7 m über NN liegen. Auf den Flächen des "Innenbereichs" darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 2,9 m über NN liegen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um bezogen auf die Geländehöhe (maximal 1,5 m über NN in den mit "(A)" bezeichneten Bereichen, 2 m über NN im "Innenbereich") eine maßstäbliche, den Vier- und Marschlanden angepaßte Höhenentwicklung der Gebäude zu sichern sowie eine gestalterisch vertretbare Unterkellerung im "Innenbereich" zu ermöglichen. Außerdem wird mit der Festsetzung der maximalen Geländehöhe ein "sanfter" Übergang zu den angrenzenden Geländehöhen gesichert.

- Nach § 2 Nummer 4 sind für Wohngebäude nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 45 Grad, für untergeordnete Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze zwischen 25 Grad und 45 Grad zulässig. Diese Dachformen und Dachneigungen entsprechen dem traditionellen Siedlungsbild. Es sind rote Dachpfannen zu verwenden. Die Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung um die Dachneigung von untergeordneten Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) erweitert; für die Aufnahme dieser Gestaltungsvorschrift wurde von einer Beteiligung Betroffener abgesehen, weil nach § 5 Absatz 1 Satz 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes für diese Änderung die Vorschriften des Baugesetzbuchs keine Verwendung finden.

Für die Dächer der Wohngebäude sind rote Dachpfannen zu verwenden, damit an die traditionelle Farbgebung für die Dachdeckung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft werden kann.

- Die Außenwände baulicher Anlagen einschließlich Treppen und sonstigem sichtbaren Mauerwerk sowie Terrassenunterbauten von mehr als 50 cm über der das Gebäude umgebenden Geländehöhe sind oberhalb des Geländes in rotem Ziegel auszuführen. Gemauerte Treppenbrüstungen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung betrifft insbesondere die sichtbare Kellerzone, die als typisches Element der Vier- und Marschlande im gleichen Material wie das übrige Gebäude gestaltet werden soll. Die Festsetzung gilt ebenfalls für Mauern, Treppenaufgänge sowie für Terrassenunterbauten von mehr als 50 cm über der umgebenden Geländehöhe. Mit der Festsetzung der Terrassenunterbauten soll außerdem ein "Ausufern" der Terrassenböschungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Die Festsetzung zum Ausschluß gemauerter Terrassenbrüstungen ist erforderlich, um massive Terrassenbrüstungen zu verhindern, die optisch als überhöhte Terrassen erscheinen. Für Terrassenbrüstungen sollen schlichte, transparente Materialien und Formen verwendet werden.

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens ein Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Die Drempehhöhe von Gebäuden wird beiderseits auf je 1 m begrenzt (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Regelung, die in Abweichung von § 12 Absatz 4 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), die Bemessung der Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten reduziert, sollen unmaßstäbliche Dachgauben verhindert werden, da Dachgauben bei Ein- und Zweifamilienhäusern häufig nicht nur zur Belichtung ausgebaut werden, sondern um mehr "Stehhöhe" zu gewinnen (wodurch die senkrechten Gaubenflächen lediglich als verkleidete senkrechte Dachflächen erscheinen). Außerdem ist die Störung der Dachfläche der Ein- und Zweifamilienhäuser durch Gauben bei der vorgeschriebenen Dachneigung im Verhältnis zur gesamten Dachfläche größer als bei anderen Haustypen (z.B. mehrgeschossiger Wohnungsbau). Wünschenswert sind statt der Gauben andere architektonische Lösungen wie z.B. Zwerchgiebel, um Belichtung und "Stehhöhe" im Dachgeschoß zu gewinnen. Die Begrenzung der Drempehhöhe ist notwendig, um einerseits den Ausbau des Daches als Wohnraum zu erleichtern und um andererseits gestalterisch befriedigende Lösungen zu erreichen.

- Auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind Kellergeschosse unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Eine Unterkellerung der Gebäude ist in den geringer aufgehöhten Bereichen aus städtebaulichen Gründen sowie aus ökologischen Gründen (Erhalt der Grundwasserschichten bzw. -ströme) unzulässig.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine vom Ochsenwerder Landscheideweg abzweigende bügelförmige Straße und über eine Stichstraße im nordöstlichen Bereich. Die 12 m breiten Straßenverkehrsflächen beinhalten die Fläche für den Fahr- und Fußverkehr, einen Grünstreifen mit einer durchgehenden Baumreihe sowie Flächen für eine offene Straßenentwässerung (Mulde).

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im mittleren und nordwestlichen Bereich des Plangebiets soll durch Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke hergestellt werden.

Nach § 2 Nummer 7 sind auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete zur Erschließung Gemeinschaftszufahrten im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzflächen vorzusehen. Stellplätze sind auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen nur auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig. Mit der Anordnung der Stellplätze an Gemeinschaftszufahrten im vorderen Zufahrtsbereich der vorgesehenen Hausgruppen und Doppelhäuser wird die Zahl der Grabenüberfahrtsmöglichkeiten von der Straße zu den Grundstücken minimiert und eine einheitliche Gliederung mit gestalterisch wünschenswerter Torwirkung erzielt. Aus diesem Grund sollen Garagen und sogenannte Carports innerhalb einer ausgewiesenen Stellplatzfläche einheitlich gestaltet werden. In dem mit "(B)" bezeichneten "Innenbereich" sind Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze aus gestalterischen und funktionalen Gründen unzulässig. Damit soll verhindert werden, daß der Stellplatz "mitten im Garten" angelegt wird.

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine Busverbindung zum Bahnhof Bergedorf mit einer Haltestelle im Bereich Durchdeich/Ecke Ochsenwerder Landscheideweg an den öffentlichen

Personennahverkehr angeschlossen. Eine Haltestelle im Bereich des Plangebiets ist vorgesehen.

5.4 Parkanlage

Die Grün- und Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Marschbahndamm sowie der übergeordnete Rad- und Fußweg im Verlauf des Marschbahndamms werden als Parkanlage ausgewiesen. Der vorhandene Knick- und Baumbestand soll erhalten und - unter Freihaltung von Blickachsen - teilweise ergänzt werden.

5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziel der naturschutzrechtlichen Festsetzungen ist die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung einschließlich der Erschließung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bedeutet eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll erreicht werden, daß die Beeinträchtigungen - soweit möglich - unterlassen, minimiert oder (wenn unvermeidbar) ausgeglichen werden. Die vorwiegend im westlichen Planbereich festgesetzten Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen ergeben sich aus Lage und Zuschnitt des Plangebiets sowie aus der erforderlichen räumlichen Zuordnung zu dem Baugebiet. Dem Konzept zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie der Landschaftsfunktionen liegen folgende Ziele zugrunde:

- Weitestgehender Schutz des Wasserhaushalts (Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gräben sowie

...

Anlage eines Systems von Gräben und Rückhalteteichen zur offenen Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung im Plangebiet) und des Grundwassers,

- Erhalt und Verbesserung des Kleinklimas,
- Bodenschutz,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung ökologisch wirksamer Biotopstrukturen (vorhandener, schützenswerter Gehölzbestand, Extensivgrünland, Grabensystem),
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes (Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, Schaffung eines hohen grundstücksbezogenen Grünanteils mit landschaftstypischen Elementen).

Ziele und Maßnahmen der Landschaftsplanung wurden in einem landschaftsplanerischen Gutachten für das Bebauungsplangebiet entwickelt. Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Nach § 2 Nummer 13 sind mindestens 35 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Außerdem sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 150 m² mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Mit diesen Vorschriften zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll erreicht werden, daß in absehbarer Zeit eine flächendeckende Wirkung der Anpflanzungen erzielt wird.

- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden und bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 14). Nur die einheimischen Gehölze können sich optimal entwickeln und Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die einheimische Tierwelt bieten. Ferner dient die Verwendung einheimischer Gehölze dem Erhalt des heutigen Charakters des Plangebiets; Fremdgehölze würden dagegen unerwünschte Störungen im Landschaftsbild hervorrufen.

- Im Kronenbereich von Bäumen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen außerhalb von Straßenverkehrsflächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Um das Anwachsen und den Erhalt der zu erhaltenden Bäume zu sichern, ist der Schutz der Wurzelräume (Kronenbereiche) vor Aufhöhung und Abgrabung notwendig.

- Entlang des nordwestlich verlaufenden Siedlungsrandgrabens wird aus landschaftsgestalterischen Gründen zur Eingrünung des Ortsrandes eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird dabei eine vorhandene Erlenstockreihe aufgenommen. Im Südwesten trennt eine 5 m breite Anpflanzungsfläche das Wohngebiet von den Grünflächen.

- Die im Nordwesten zum Marschbahndamm gelegenen Gehölzflächen sollen sich in natürlicher Sukzession zu naturnahen Flächen entwickeln in Verbindung zu den bereits sichergestellten Flächen des zukünftigen Landschaftsschutzgebiets Vier- und Marschlande. Für die Kastanien, Birken und Weiden in der Gehölzfläche werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Am Nordostrand der Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen befinden sich mehrere Erlen und Birken. Sie werden ebenfalls gesichert. Im Süden des innerhalb

der Erschließungsstraße liegenden Wohngebiets stehen drei Erlen. Auch diese schützenswerten Bäume sind zu erhalten.

- Nach § 2 Nummer 16 sind Wandflächen von Gebäuden mit einem Fenster- und Türanteil unter 15 v.H. mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Begrünung von Wandflächen dient der Schaffung ökologisch wirksamer Grünsubstanz und der Verbesserung des Kleinklimas.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine natürliche Einsickerung der Niederschläge sowie den Luftaustausch zwischen Bodenleben und Atmosphäre auf möglichst großer Fläche zu erreichen und darüber hinaus die natürliche Bewässerung der Vegetationsflächen zu sichern.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt (vgl. § 2 Nummer 17), um dem Grabensystem möglichst unbelastetes Niederschlagswasser zuzuleiten und um negative Auswirkungen auf die Wildflora und -fauna einzudämmen sowie das Eindringen dieser Schadstoffe in Boden und Wasserhaushalt zu verhindern.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Kompensation von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die geplanten Baumaßnahmen. Es sind auszugleichen:

...

- a) Beeinträchtigungen der Bodenfunktion infolge Bodenaustausch mit Füllböden u.a., Versiegelung unbefestigter offener Böden, Aufhöhung des Geländes und Bodenverdichtung.
- b) Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts infolge weitgehenden Verlustes des Beetgrabensystems, die erhöhte Schadstoffbelastung bestehender Gräben durch Oberflächenentwässerung über das Grabensystem sowie Verrohrungen.
- c) Beeinträchtigungen der Biotopfunktion infolge Zerstörung wertvoller Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt, Nutzungsintensivierung mit erhöhtem Nutzungsdruck auf integrierte und benachbarte Biotope.
- d) Beeinträchtigungen des Lokalklimas infolge Flächenversiegelung und hoher Gebäudedichte (dies führt zu stärkerer Wärmeabstrahlung und damit zu einer Verstärkung des Lokalklimas mit Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit), Luftverunreinigung durch Hausbrand und Kraftfahrzeugverkehr.
- e) Beeinträchtigung des Landschaftsbildes/Erholungsfunktion infolge Verlusts der offenen Feldmark und der marschentypischen Grabenstruktur und infolge landschaftsuntypischer großflächiger Aufhöhung des Baugebiets.

Zum Ausgleich der vorstehend aufgeführten
Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen sind
folgende Regelungen erforderlich:

...

Die mit "(C)" bezeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten. Die mit "(D)" bezeichnete Fläche ist als Obstwiese zu erhalten und in ihrer Nutzung zu extensivieren (vgl. § 2 Nummer 11.1). Die Umstellung des vorhandenen Ackers (Flurstück 125) auf extensive Grünlandnutzung und Extensivierung des vorhandenen Grünlands (teilweise Flurstück 124) ist notwendig. Die mit "(C)" bezeichnete Fläche ist im landschaftsplanerischen Gutachten zum Bebauungsplan als Fläche für Biotopentwicklungsmaßnahmen vorgesehen, weil sie erhaltenswerte und entwicklungsfähige Biotope aufweist wie Gehölzbiotope (Knickgehölze, Baumreihen, Einzelbäume, alter Obstbaumbestand), insbesondere im westlichen und nördlichen Teil, Feuchtbiotope (Beetgräben), Ruderal- und Wiesenbiotope im Norden sowie landwirtschaftlich geprägte Biotope (Acker, Grünland, Obstwiesen). Ziel ist eine Biotopvernetzung der Fläche "(C)" mit den angrenzend sichergestellten Flächen des zukünftigen Landschaftsschutzgebiets Vier- und Marschlande. Auf dem Flurstück 5401 soll eine Extensivierung der vorhandenen Obstwiese erfolgen. Das Ausbringen von Düngemitteln und der Pflegeumbruch ist auf beiden Flächen untersagt. Die Weidenutzung der Flächen wird auf höchstens zwei Rinder oder ein Pferd pro Hektar beschränkt, um Stickstoffeintrag und Trittschäden zu verhindern. Die Umstellung des vorhandenen Ackers in extensives Grünland sowie die Extensivierung der vorhandenen Grünlandflächen dienen der Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch die geplanten Baumaßnahmen. Die durch Maschineneinsatz und intensive Beweidung hervorgerufene Bodenverdichtung wird beendet; damit wird das Bodenleben wesentlich aktiviert. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens und somit die Grundwasserneubildung werden erheblich gesteigert und die Feuchtverhältnisse im Boden optimiert.

Der Eintrag von Schadstoffen z.B. durch Dünge- und chemische Pflanzenbehandlungsmittel in das Grundwasser wird wesentlich verringert.

Die Beetgräben sind mit grabenbegleitenden Schutzstreifen von mindestens 1 m Breite mit natürlicher Röhricht- und Sukzessionsentwicklung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Im Rahmen der Unterhaltung ist nur manuelle Grabenräumung zulässig (vgl. § 2 Nummer 11.2). Im Rahmen einer ökologischen Aufwertung des Beetgrabensystems in Kombination mit Flächenextensivierungen ist die Anlage von grabenbegleitenden Schutzstreifen von mindestens 1 m Breite mit natürlicher Sukzessionsentwicklung, Förderung von Grabenröhricht, geregelter Wasseranstau und manueller Grabenräumung erforderlich. Das Grabenpflegeprogramm mit begleitenden Biotopverbesserungsmaßnahmen im Nordwesten des Plangebiets ergänzt die umfangreichen wasserbaulichen und ingenieurbioologischen Maßnahmen im bebauten östlichen Baugebiet. Durch die Extensivierung der Landwirtschaftsflächen im Zusammenhang mit der Neuschaffung bzw. Aufwertung von Gräben werden für die durch den Eingriff betroffenen Pflanzen- und Tierarten neue Lebensräume geschaffen. Das Nebeneinander von Grünlandflächen und Beetgräben, die einen wertvollen Biotopkomplex bilden und zahlreichen, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten, kann so erhalten werden. Das marschentypische, durch Grünland und ein relativ dichtes Grabennetz geprägte Kulturlandschaftsbild wird erhalten bzw. wiederhergestellt.

Am östlichen Rand der Fläche "(C)" ist ein 10 m breiter dichtwachsener Gehölzstreifen anzupflanzen. Die Anpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern soll eine

Biotopvernetzung durch eine ökologisch wirksame Durchstrukturierung des Gebiets fördern. Der breite Gehölzstreifen dient als räumlicher Abschluß des Baugebiets im Übergang zur freien Landschaft und trägt als Sichtschutz zur Wiederherstellung des durch die Baumaßnahme beeinträchtigten Landschaftsbildes bei.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich zum einen aus dem Erfordernis, das durch die Bebauung gestörte Landschaftsbild mit Hilfe einer Anpflanzung zum freien Landschaftsraum direkt an der Stelle des Eingriffs auszugleichen und zu verbessern, und zum anderen aus dem Ziel, die im Bebauungsgebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch wirksam zu vernetzen mit den im Anschluß an die Flächen des Baugebiets ausgewiesenen Ausgleichsflächen. Die festgesetzten Maßnahmen stellen die aus landschaftsplanerischer Sicht optimale Verbesserung bzw. Entwicklung der Flächen zugunsten des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sicher. Die durch die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen gegebenenfalls entstehenden Entschädigungs- und Übernahmesprüche sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; über sie muß gesondert entschieden werden.

5.6 Versorgungsfläche

Das Betriebsgelände einer Pumpstation im nördlichen Teil des Plangebiets wird als Versorgungsfläche ausgewiesen. Es handelt sich um ein Sekundärbohrloch, durch das Wasser in den Boden gepumpt wird, um den Druck zur Erdölförderung an anderer Stelle zu erhöhen. Die Zufahrt zur Pumpstation erfolgt

...

vom Marschbahndamm durch die öffentliche Parkanlage. Im Bereich der Pumpstation können Pumpgeräusche sowie Lärm bei Wartungsarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Die Lärmemissionen sollen durch geeignete Maßnahmen auf ein für das Wohnen verträgliches Maß reduziert werden.

In einem Umkreis von 33 m um das Bohrloch sind auf den Wohnbauflächen Nebenanlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung ist nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen worden, um den Sicherheitsanforderungen bei Wartungsarbeiten im Abstandsbereich (Umsturzbereich) der Winde zu genügen. Diese Flächen standen bei Planänderung noch im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg; Bauplatzbewerber wurden auf die Änderung hingewiesen.

5.7 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird durch eine neu herzustellende Drucksielentwässerung entsorgt. Neubauten können besonders kostensparend entsorgt werden, wenn Einrichtungen auf einem Grundstück geschaffen werden, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind. Bei diesen sogenannten Mehrspännern wird der Sielanschlußbeitrag auf die Anschließer des Sammelschachtes aufgeteilt. Eine entsprechende Regelung ist in § 2 Nummer 9 enthalten, wodurch abweichend von § 5 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 mit der Änderung vom 22. Dezember 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1984 Seite 45, 1992 Seite 305) die Verpflichtung besteht, Neubauten an Einrichtungen zum Sammeln und zur Förderung der Abwässer, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind, anzuschließen.

Aus betrieblichen und wartungstechnischen Gründen muß jede Einrichtung zum Sammeln und Fördern des Abwassers für Sielbetriebsfahrzeuge erreichbar angeordnet werden. Dieses wird

ermöglicht, indem die Einrichtung in der Regel unmittelbar in der Nähe der Grenze zum öffentlichen Grund angeordnet wird oder - bei darüber hinausgehenden Entfernungen (im Bereich rückwärtiger Grundstücke) - eine Zuwegung in einer Mindestbreite von 5 m geschaffen wird, die der Belastung durch Sielbetriebsfahrzeuge standhält.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt ausschließlich über offene Gräben. Innerhalb der Wohngebiete sind die Uferbereiche der Gräben als naturnahe Uferzonen auszubilden und ausschließlich mit einheimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Röhrichtarten zu bepflanzen. Ein Verbau mit "toten" Baustoffen (wie Beton oder Bongossi-Hölzern) soll nicht erfolgen. Im Wohngebiet innerhalb der Erschließungsstraße werden im Bereich der vorgesehenen Oberflächenentwässerung Nebenanlagen ausgeschlossen. Ein Ansteigen des Wasserspiegels in den umliegenden Gärten infolge der Aufschüttungen ist nicht zu erwarten. Das Entwässerungskonzept der Wohnerschließung sieht vor, daß das anfallende Niederschlagswasser - auch aus dem Bereich der aufgeschütteten Flächen - über die Gräben in Regenreinigungsbecken gesammelt und dann zum Ochsenwerder Sammelgraben abgeleitet wird. Damit wird sich gegenüber dem heutigen Zustand die im Gebiet verbleibende (versickernde) Wassermenge reduzieren. Die Uferbereiche des Reinigungsbeckens sind als mindestens 2,5 m breite naturnahe, artenreiche Uferzonen auszubilden und mit Röhrichtarten und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die äußeren Gräben bleiben in ihrem derzeitigen Zustand erhalten; zusammen mit den neuen Gräben werden sie an die geplanten leistungsfähigen Durchläufe unter dem Marschbahndamm angeschlossen. Dadurch kann der Wasserstand in den äußeren Gräben auf 0,4 m über NN beständig reguliert werden.

Dieser Wasserstand entspricht dem heutigen Zustand mit dem Vorteil einer wesentlich schnelleren Regulierung nach Niederschlägen. Über die Gräben nach Osten und Westen wird die Baumaßnahme keinen Einfluß auf die Wasserstände ausüben.

Nach § 2 Nummer 12 sind im allgemeinen Wohngebiet an den West- und Ostrandgräben Aufschüttungen in einer Breite von 3 m ab Böschungskante unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein "sanfter" Übergang zwischen Grabenböschungskante und aufgehöhter Fläche gesichert werden.

Die der Oberflächenentwässerung dienenden und zu erhaltenden Gräben sind als vorhandene Wasserflächen nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Die für den Gewässerausbau benötigten Flächen sind als "vorgesehene Oberflächenentwässerung" gekennzeichnet.

5.8 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrsbelastung des Ochsenwerder Landscheidewegs muß mit Lärmimmissionen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen weder eine Veränderung der Straßenführung zu, noch sind aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden aus Gründen der Stadtbildgestaltung möglich. Daher sind im allgemeinen Wohngebiet entlang des Ochsenwerder Landscheidewegs passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Nach § 2 Nummer 10 muß für die Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierdurch werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf der Grundlage von § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt; da-

nach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.9 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 13 und 16 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 8, 11.1 bis 11.3, 14, 15 und 17 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Bergedorf in der Fassung vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) aufgehoben.

Für den Gewässerausbau ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 97.500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 12.500 m² (davon neu etwa 7.000 m²), für eine Pumpstation etwa 1.300 m² und für eine Parkanlage etwa 5.700 m² benötigt.

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Bau der Erschließungsstraße, den Sielbau, die Herrichtung der Oberflächenentwässerung, der Parkanlage und der landschaftspflegerischen Maßnahmenfläche.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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