

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Langenbek 6/Rönneburg 21/Wilstorf 23

Archiv

12. März 1984

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nummer H 4/81 vom 22. Dezember 1981 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 5) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligungen mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Januar 1982, 9. März 1982, 4. Oktober 1982 und 3. November 1982 (Amtlicher Anzeiger Seiten 259, 515, 1859 und 1929) 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 überwiegend Wohnbauflächen dar. Im Osten ist ein Teilbereich als Grünfläche gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebiets in unterschiedlicher Form des Geschößwohnungs- und des Einfamilienhausbaus mit etwa 800 Wohneinheiten und den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Außerdem soll die Anlage von Grün- und Erholungsflächen gesichert werden.

Die Bereitstellung der geplanten Wohnbebauung wird nach Art und Umfang vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsnachfrage vor allem im Harburger Raum dringend erforderlich.

4. Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil der künftigen Bauflächen wird landwirtschaftlich genutzt. Mit der Aufgabe dieser Nutzung ist im Frühjahr 1984 zu rechnen. Das Gebiet weist eine bewegte Topographie auf und ist von hohem landschaftlichen Reiz.

An der Winsener Straße befinden sich ein Gewerbebetrieb (Zimmerei und Holzhandlung) sowie zwei kleinere Gebäude mit zwei Büros und drei Wohneinheiten.

5. Planinhalt

Das vorgesehene Baugebiet "Langenbeker Feld" ist einer der letzten Bereiche im Harburger Raum, der für eine Wohnbebauung größeren Umfangs geeignet ist. Das Bebauungskonzept ist aus einem städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahre 1978 entwickelt worden. Der Wettbewerb stand unter dem Leitthema "Landschaftsbezogenes Wohnen". Er sollte Möglichkeiten für die Realisierung von ein- und mehrgeschossiger Wohnbebauung in betont landschaftsbezogener Konzeption aufzeigen. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf wurde vom Preisgericht als die beste Lösung des Wettbewerbsthemas angesehen.

Die Ausweisungen des Plans ermöglichen die Errichtung von etwa 800 Wohneinheiten. Hiervon soll die Hälfte in Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden. Die andere Hälfte bleibt Einfamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise (Stadthäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) vorbehalten. Dies stellt eine am Wohnungsmarkt orientierte Mischung der Wohnform dar.

Kernstück des neuen Wohngebiets ist eine große zentrale Grünfläche, die wesentlich dazu beitragen soll, eine gute Gliederung der Wohnbebauung und eine Quartiersbildung zu erreichen. Darüber hinaus macht sie die spezielle Topographie dieses Bereichs sichtbar und erhält einen Teil der Landschaft in seinem ursprünglichen Charakter. Dadurch kann der Bevölkerung die Identifikation mit der neuen Siedlung erleichtert werden. Um die Grünfläche gruppiert sich die vorgesehene Bebauung, wobei am Rand der Grünfläche eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorgeschrieben werden. Dadurch kann die Grünfläche noch auf die dahinterliegende höhere Bebauung einwirken, und die große Freifläche fließt durch die privaten Gärten optisch in die Bauflächen hinein. Hierdurch wird eine gute Verbindung von Bau- und Grünflächen erreicht. Dieses landschaftsbezogene Baukonzept müßte aufgegeben und die zentrale Grünfläche bebaut werden, wenn allgemein eine niedrige Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht würde.

Das Neubaugebiet wird, von einigen Ausnahmen abgesehen, entsprechend der vorgesehenen Nutzung und dem erwünschten Planziel - landschaftsbezogenes Wohnen - überwiegend als reines Wohngebiet ausgewiesen. Ermöglicht werden mehrgeschossige Wohnbauten sowie die verschiedenen Formen des Einfamilienhausbaus. Für die zuletzt genannten Bereiche soll über die Festsetzung der Grund- und Geschosflächenzahl hinaus mit der Einschränkung, höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zuzulassen, der Einfamilienhauscharakter erreicht und gesichert werden. Außerdem werden einige Bereiche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier auch andere Nutzungen zu ermöglichen, die unter anderem die Nahversorgung des Gebiets ergänzen können.

Um die Wettbewerbsidee zu verwirklichen, sind die Baugrenzen so gewählt, daß ausreichend Spielraum für eine flexible Baukörpergestaltung bleibt. Im allgemeinen schließen sich nördlich der eingeschossigen Bebauung

jeweils zweigeschossige Reihenhäuser und drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser an. Somit liegt an der Hauptbesonnungsseite der niedrigere Baukörper vor dem höheren, wodurch eine gegenseitige Beschattung verhindert wird.

Das städtebauliche Konzept für das neue Wohngebiet sieht eine Verdichtung der Bebauung durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser an den Haupterschließungsstraßen vor. Von hier staffelt sich die Bebauung zur Grünfläche und zu den Randgebieten bis auf ein Geschoß herunter. Durch die Herunterstaffelung der Bebauung zu den Rändern des Plangebiets wird auch eine Anpassung der Neubebauung an die vorhandene Struktur außerhalb des Bereichs ermöglicht. Es entsteht ein fließender Übergang von der vorhandenen zur neuen Bebauung, so daß die neue Wohnsiedlung nicht als Fremdkörper wirkt.

Die Häuser sollen sich dem vorhandenen Gelände anpassen, damit auch nach der Bebauung die ursprüngliche Geländeform erkennbar bleibt. Daher darf der Geländeverlauf in größerem Umfang nicht verändert werden. Dies bedeutet für längere Hauszeilen; daß sie sich durch Versätze in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Topographie anpassen. Auf Grund von geologischen und hydrogeologischen Untersuchungen durch das Geologische Landesamt bestehen auch in wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine Bedenken gegen die Stellung der Baukörper, da der Grundwasserspiegel deutlich tiefer liegt als die künftigen Keller-sohlen. Das vorhandene oberflächennahe Stau- und Sickerwasser versickert kaum und ist daher ohne Einfluß auf das Grundwasser.

Die gewählten Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen für die ein- und zweigeschossigen Baugebiete den Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. Sep-

tember 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Damit kann auch für kleine Grundstücke eine den heutigen Wohnansprüchen angemessene Ausnutzung ermöglicht werden. Lediglich im Bereich des Geschoßwohnungsbaus wurden die Höchstwerte nicht ausgeschöpft, um eine dem Charakter des Gebiets unangemessene Verdichtung zu vermeiden.

Mit Gestaltungsrichtlinien soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung gewährleistet werden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich zum größten Teil auf die Bereiche um die zentrale große Grünfläche. Es werden Firstrichtungen vorgeschrieben, um durch eine in Beziehung zur Straße gesetzte Gebäudestellung einen gefaßten Straßenraum zu bilden. Weiterhin wird die Gestaltung der Dächer für den Geschoßwohnungsbau vorgeschrieben (vergleiche § 2 Nummern 5 und 6). Hierdurch soll erreicht werden, daß die Gebäude optisch niedrig erscheinen und sich dadurch in die Landschaft einfügen und gleichzeitig ein architektonisch ansprechender Übergang von den vier- zu den dreigeschossigen Baukörpern gewährleistet wird. Die Außenwände und die Dächer der Gebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anordnung der Grünfläche stehen, sollen farblich in einheitlichem roten Farbklang ohne starke Kontraste gehalten werden (vergleiche § 2 Nummer 4). Dadurch soll die Einheitlichkeit und der zurückhaltende Charakter der Bebauung unterstrichen und dem Landschaftsraum Vorrang gegeben werden.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden für die vorgenannten gestalterischen Vorschriften Änderungen insoweit vorgenommen, als für die Verkleidung der Außenwände das Material auf die Verwendung von Ziegelsteinen und das "nicht ausbaufähige Dach" auf die Unzulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachraum eingegrenzt wurde. Grundlage für diese Regelungen ist § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

nungsblatt Seite 89). Die danach gegebene Nichtanwendung der Verfahrensvorschriften des Bundesbaugesetzes gestattet den Verzicht auf eine erneute Auslegung des Bebauungsplans.

An der Winsener Straße ist ein Zimmereibetrieb vorhanden. Dieser soll in seinem Bestand erhalten und durch die Festsetzung von Gewerbegebiet planungsrechtlich auf Dauer gesichert werden. Weiterhin sind im Gewerbegebiet auch andere gewerbliche Nutzungen sowie Läden für die Nahversorgung der Bevölkerung denkbar. Dieses Gewerbegebiet soll hauptsächlich der Ansiedlung von produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben, weil hierdurch Arbeitsplätze für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete geschaffen werden können. Deshalb war es besonderes planerisches Anliegen, in diesem Bereich das in Hamburg geltende System "zentraler Standorte", wie es in seinen Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt ist, konsequent 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 Dienstleistung und der Verwaltung. Die wirtschaftliche Entwicklung "zentraler Standorte" liegt im städtebaulichen Interesse. Die Zulassung von Verbrauchermärkten und anderen großflächigen Handelsbetrieben im Gebiet des Bebauungsplans würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums stören und seinen Ausbau gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten. Daher wurde an der Winsener Straße Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem Verbrauchermärkte unzulässig sind.

Für das Gewerbegebiet sind darüber hinaus luftbelastende Betriebe ausgeschlossen worden (vergleiche § 2 Nummer 8), um eine zusätzliche Belastung der vorhandenen und neuen Wohngebiete zu vermeiden.

Im Gewerbegebiet wird eine ein- und zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, wobei die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erreicht werden können. Die

zweigeschossige Teilfläche wird der Winsener Straße zugeordnet, da hier Einrichtungen geschaffen werden können, die auch für Gebiete außerhalb des Planbereichs Bedeutung haben können und an dieser Stelle wirksamer in Erscheinung treten. Als Wohngebiet sind diese Flächen einmal wegen des vorhandenen Gewerbebetriebs, zum anderen wegen der Nähe der Winsener Straße und den von ihr ausgehenden Emissionen nicht geeignet. Die gewählte Flächenausweisung läßt Spielraum für die Anordnung der Baukörper und ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke. Auf die Festsetzung der Bauweise - offen oder geschlossen - ist verzichtet worden, um eine individuelle Bebauung zu ermöglichen. Zur Abschirmung der östlich anschließenden neuen Wohnbauflächen und zu den südlich vorhandenen Reihenhäusern sind Lärmschutzwälle vorgesehen, deren eine Hälfte auf der Gewerbefläche liegen. Die andere Hälfte liegt auf Wohnbau- bzw. Grünflächen, um jeweils beide Nutzungen gleichermaßen an einem wirksamen Lärmschutz zu beteiligen. Die Schutzwälle sind 12,0 m breit und mit 3,0 m über Geländeoberfläche festgesetzt; sie sollen außerdem mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Eine Lärmschutzwand ist an dieser Stelle nicht geeignet. Der geplante Wanderweg südlich des Gewerbegebiets würde durch eine hohe Wand in seiner optischen Wirkung stark beeinträchtigt werden. Eine entsprechende Gestaltung kann durch einen Wall besser erzielt werden. Im Baugenehmigungsverfahren soll dabei im Rahmen des jeweils konkreten Bauantrags geprüft werden, ob unwesentliche Gebäudeteile bei Beachtung des § 23 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung oder auch notwendige private Stellplätze innerhalb der Wallfläche zugelassen werden können. Voraussetzung ist jedoch, daß der angestrebte Lärmschutz und eine angemessene Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

Das östlich anschließende neue Wohngebiet wird wegen seiner Nachbarschaft zum Gewerbegebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zugleich wird damit die Möglichkeit

eröffnet, im Bedarfsfall Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Läden für die Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften oder ähnliche Einrichtungen nach § 4 der Baunutzungsverordnung zuzulassen. Allgemeines Wohngebiet ist ebenfalls südlich der Haupterschließungsstraße in Nähe der Buskehre festgesetzt worden. Hier beabsichtigt die evangelisch-lutherische Paul-Gerhardt-Gemeinde, eine Altenwohnanlage zu errichten. Außerdem sollen Gemeinschaftsräume für kirchliche Zwecke geschaffen werden. Die Stellung der Baukörper, die unterschiedlichen Gebäudehöhen sowie die Anordnung der Baugrenzen berücksichtigen die planerischen Vorstellungen der Kirchengemeinde. Auch ein östlich anschließender drei- und viergeschossiger Baukörper wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier können ebenfalls der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nichtstörende Handwerksbetriebe angesiedelt werden.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Wohnquartiere, die durch das vorgesehene Straßen- und Wegesystem unabhängig voneinander erschlossen werden, um das Gesamtgebiet vom Durchgangsverkehr freizuhalten. Der westliche und der zentrale Bereich wird durch eine von der Winsener Straße nach Osten führende Sammelstraße, der nordöstliche Bereich durch eine von der Radickestraße (im Anschluß an das Flurstück 1159 im nördlichen Planbereich) nach Süden führende Sammelstraße und der südliche Bereich vom Rönneburger Kirchweg aus erschlossen. Eine durchgehende Ost-West-Verbindung wird nur durch Rad- und Gehwege und für die Abwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs durch eine besondere Bustrasse geschaffen. Dadurch kann eine Buslinie von der Radickestraße bis zu der geplanten Omnibuskehre im zentralen Bereich geführt werden. Eine Busanbindung des Neubauvorhabens nach Westen an die Winsener Straße ist nicht zu vertreten, weil diese ohnehin schon stark befahrene Straße durch zusätzliche Buslinien nicht noch weiter belastet werden kann. Auch einem Vorschlag aus der öffentlichen Auslegung des Be-

bauungsplans, die Busverbindung über Küstersweg/Hüllbeen zu verlegen, konnte nicht entsprochen werden. Dieser Straßenzug ist bereits ausgebaut und in dieser Form nicht für den Busverkehr geeignet, da er zu schmal ist. Der Ausbau der Radickestraße steht dagegegen noch bevor, so daß hier eine ausreichende Straßenbreite geschaffen werden kann. Für den Bereich der Radickestraße ist darüber hinaus ein umfangreiches Neubauvorhaben geplant, wodurch eine Führung der Buslinie gerade durch diese Straße sinnvoll wird. Die durch den Busverkehr in der Radickestraße zu erwartenden Belastungen werden nicht sehr hoch sein, da es sich hier nicht um eine Durchgangsstraße, sondern um eine Sackgasse handelt, die mit einer Kehre im "Langenbeker Feld" endet. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird entsprechend gering sein, so daß die Belastung für das Gelände des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenvereins, durch das die Bustrasse führt, in zumutbaren Grenzen gehalten wird. Eine Verlegung der Buslinie in den Küstersweg würde nicht zu einer Beseitigung dieses Problems führen, sondern lediglich zu einer Verschiebung der Belastung. Die Anlieger der Straßen Küstersweg und Hüllbeen wenden sich mit ähnlichen Argumenten gegen eine Führung der Buslinie durch ihren Bereich. Nach Abwägung beider Alternativen ist der Lösung über die Radickestraße aus den vorn genannten Gründen der Vorzug gegeben worden. Dafür mußte eine Durchschneidung des Kleingartengeländes hingenommen werden; betroffen sind maximal zehn Parzellen. Ein Anspruch auf Erhalt des Kleingartengeländes besteht nicht, da diese Flächen nicht als Dauerkleingärten ausgewiesen sind.

Der Querschnitt der von Westen kommenden Sammelstraße setzt sich aus zwei Fahrbahnen, Mehrzweckstreifen für Bäume und Parkbuchten und beidseitigen Rad- und Gehwegen sowie Schutzstreifen zusammen. Im Teilstück von der Winsener Straße bis zur Buskehre wird nur ein einseitiger Mehrzweckstreifen für Bäume und Parkplätze auf der Südseite angeordnet, weil auf der Nordseite dieser Straßenverkehrsfläche eine Parkanlage ausgewiesen ist. Östlich

der Buskehre wird der Mehrzweckstreifen beidseitig angeordnet. Um eine Durchgrünung des Straßenraums zugunsten der Wohnqualität zu erreichen, soll eine alleearartige Bepflanzung vorgenommen werden. Durch die kurvenreiche Straßenführung östlich der Buskehre soll ein hemmender Einfluß auf die Fahrgeschwindigkeit erzielt und gleichzeitig eine städtebauliche Orientierung an den zur Straße parallel verlaufenden Gebäudefluchten der Mehrfamilienhäuser erreicht werden. Die von der Sammelstraße ausgehenden Lärmbelastungen werden gering sein, weil es sich nicht um eine Durchgangsstraße handelt.

Zwischen der Sammelstraße und den geplanten Mehrfamilienhäusern sind ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Gebietszuordnung festgesetzt. Durch ein Anpflanzungsgebot um die Stellplätze wird eine Abschirmung zur Wohnbebauung angestrebt. Mit der Vorschrift, nach jedem vierten Stellplatz einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen, soll eine Durchgrünung der befestigten Flächen zugunsten der Wohnqualität erreicht werden (vergleiche § 2 Nummer 3).

Von der Sammelstraße zweigen nach Süden zwei 8,5 m breite Anliegerstraßen ab, die in Kehren enden. Bis hier reicht der Geschoßwohnungsbau. Von den beiden Kehren führen zwei 7,0 m breite als sog. "Wohnhoferschließung" zu gestaltende Straßen zu den Einfamilienhausgebieten und münden wieder in die Sammelstraße. In die Sammelstraße endet im nördlichen Planbereich eine bügelförmige 8,5 m breite Anliegerstraße, die Wohnbauflächen erschließt.

Die aus der Radickestraße kommende Sammelstraße endet im Bereich des Flurstück 523 als Sackgasse an der Plangebietsgrenze. Der Querschnitt ist mit 23,5 m und im nördlichen Teil mit 29,0 m festgesetzt worden. Die unterschiedlichen Breiten ergeben sich, weil innerhalb der Straßenverkehrs-

flächen einseitige und im weiteren Verlauf beidseitige private Stellplätze gemeinsam mit öffentlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung vorgesehen sind. Dies ist für diese Straße aus verkehrssicherheitlichen Gesichtspunkten möglich, da es sich um eine Sackgasse handelt und die Straßenführung im Bereich der Stellplätze gradlinig und daher übersichtlich ist. Insgesamt stellt diese Lösung eine wirtschaftliche Art der Schaffung von Stellplätzen dar. Auf die Anordnung von Tiefgaragen auf den angrenzenden Baugrundstücken konnte daher verzichtet werden. Im übrigen soll durch Baumpflanzungen nach jedem vierten Stellplatz (vergleiche § 2 Nummer 3) ein alleeartiger Charakter des Straßenraums erreicht werden.

Zwei 8,5 m breite Anliegerstraßen im südlichen Planbereich enden in Umfahrtskehren. Sie sind für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar. Aus städtebaulichen Gründen soll sich die Bebauung in Verbindung mit diesen Kehren platzartig gestalten. Um diese Absicht zu verwirklichen, sind hier Baulinien festgesetzt. Als weiteres Erschließungselement sind befahrbare Wohnwege zwischen 5,0 m und 7,0 m Breite in Bereichen mit relativ wenigen Hauseinheiten ausgewiesen worden. Hier sind Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße mit Zuordnung zu den Grundstücken festgesetzt worden; dies ist erforderlich, weil die Müllfahrzeuge nicht in diese Straßen hineinfahren dürfen. Alle anderen Grundstücke sind für Müllfahrzeuge direkt anfahrbar. Das Straßennetz verknüpft sich darüber hinaus mit einem System von Fußwegverbindungen in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung, die über die Grünfläche zu den östlich und südlich gelegenen Grün- und Erholungsflächen außerhalb des Planbereichs führen. Sie können auch von Kindern als Schulweg genutzt werden, um die nördlich und südlich des Plangebiets liegenden Schulen gefahrlos erreichen zu können.

Ein Straßenkonzept, das eine Erschließung nur von der Winer Straße aus vorsieht, ist nicht möglich. Es ist aus

verkehrstechnischen Gründen nicht zu vertreten, ein Neubaugebiet dieser Größenordnung lediglich von einer Straße aus zu erschließen. Zieht man den Fall einer plötzlichen Sperrung der Straße in Betracht, hätten die Anlieger keine Gelegenheit mehr, das Plangebiet in Gefahrensituationen rechtzeitig und ungefährdet zu verlassen. Das jetzige Plankonzept sieht dagegen vor, das Gebiet über mehrere Anschlußstellen (Winsener Straße, Radickestraße, Rönneburger Kirchweg) zu erschließen und bietet somit hinreichende Verkehrssicherheit auch in kritischen Situationen.

Die große Grünfläche - sog. "Grüne Mitte" - wird als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Sie besteht aus Freiflächen, die den örtlichen Gegebenheiten und der besonderen Entwurfskonzeption eines attraktiven Wohngebiets mit Beziehung zur Landschaft Rechnung tragen. Die Parkanlage ist als naturnahe Grünfläche konzipiert, um Möglichkeiten zum Spielen, Sport und zur Erholung zu bieten. Die Hauptwegeverbindungen sollen einen möglichst natürlichen Wegebau erhalten. Innerhalb dieser Parkanlage befindet sich nordwestlich des geplanten Bolzplatzes das sog. "Riegische Gehölz". Es stellt als ein mit großen Bäumen bestandener Hügel mit einem kulturhistorischen Hünengrab ein wesentliches Landschaftsmerkmal für die Umgebung dar. Im Zusammenhang mit dem Erhalt des Gehölzes sind vorgelagerte Freiflächen geboten, weil die ökologische Funktion dieser Freifläche auch auf die Regenerationsfähigkeit des gesamten Gebiets Einfluß hat. Aus diesem Grunde halten die für das neue Wohngebiet ausgewiesenen Baugebietsgrenzen einen angemessenen Abstand vom Gehölz. Nur so kann es auch optisch für das gesamte Wohngebiet in Erscheinung treten.

Im Zusammenhang mit der Grünfläche ist im südlichen Planbereich ein Bolzplatz geplant. Um die umliegenden Wohngebiete von Lärmeinwirkungen freizuhalten, sind 3,0 m hohe und zu bepflanzende Lärmschutzwälle und zum Süden hin ein 10,0 m breites Anpflanzungsgebot vorgesehen. Außer der

Anlage des Bolzplatzes sind weitere Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen nicht ausgewiesen. Durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet in Teilbereichen des Bebauungsplans werden solche Einrichtungen aber ermöglicht. Außerdem stehen in der näheren Umgebung ein Kindertagesheim und ein Kinderzentrum im Gebiet Hanhoopsfeld zur Verfügung. Ein Freizeitangebot für Jugendliche wird von der Kirchengemeinde Rönneburg vorgehalten.

Damit die Parkanlage als gebietsbestimmende Einheit erscheint, sollen einheitliche Einfriedigungen und Abgrenzungen der privaten Grundstücke im Nahbereich der Grünfläche erzielt werden (vergleiche § 2 Nummer 7). Hierdurch soll die Grünfläche einheitlich gefaßt und ein Wechsel der Einfriedigungen vermieden werden. Die einheitliche Abgrenzung der Parkanlage soll die Großzügigkeit der Raumwirkung verstärken.

Nördlich der von der Winsener Straße kommenden Sammelstraße liegt ein teilweise bewaldeter Hangstreifen, der wegen seines Gefälles nicht bebaut werden soll. Auch wegen seiner Lage an der stark befahrenen lärmbelasteten Winsener Straße scheidet dieser Bereich für eine Wohnbebauung aus. Deshalb wird diese Fläche als Parkanlage ausgewiesen; das Gelände hat die Funktion von Abschirmgrün für die nördlich angrenzende Bebauung am Bispinger Weg und dient gleichzeitig als Straßenbegleitgrün. Außerdem stellt diese Parkanlage eine Verbindung der sog. "Grünen Mitte" zum westlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Grüngelände des Engelbektals dar.

Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt nach dem in Hamburg üblichen Trennverfahren (Schmutzwasser/Oberflächenwasser). Das Oberflächenwasser enthält vergleichsweise wenig Schad- und Schmutzstoffe, da es aus Wohnbaugebieten und Parkanlagen stammt. Das in den Wohngebieten anfallende Oberflächenwasser wird über geplante öffentliche Regenwasser-

siele abgeführt, die an das vorhandene Siel in der Winsener Straße angeschlossen werden. Vorflut für dieses Siel ist der ausgebauter Teil des Mühlenbachs. Zusätzliche Einleitungsstellen in dieses Gewässer werden in diesem Zusammenhang nicht hergestellt. Zur Steigerung der Regenerationsfähigkeit soll der Mühlenbach naturnah umgestaltet werden. Das in der Parkanlage anfallende Oberflächenwasser wird über einen Sandfang in einem zum Teil als umgrünte Mulde anzulegenden Randgraben zwischen Gewerbegebiet und Sammelstraße aufgefangen und dann ebenfalls über das Regenwassersiel in der Winsener Straße in den Mühlenbach weitergeleitet. Durch dieses Entwässerungskonzept wird ein flächenaufwendiges Rückhaltebecken nicht erforderlich; eine zusätzliche Belastung des Außenmühlenteichs durch das aus dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist deshalb nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan Wilstorf 8 war im nordöstlichen Planbereich auf dem Flurstück 1159 der Gemarkung Wilstorf eine Teilfläche für eine Straßenverbindung von der Radickestraße zur Straße Hüllbeen vorgesehen. Diese Verbindung ist nicht mehr erforderlich und wird daher aufgehoben. Die Flächen werden als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und reines Wohngebiet ausgewiesen.

Für das gesamte Neubaugebiet wird aus Gründen der Lufthygiene eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben (vergleiche § 2 Nummer 1). Ausnahmen sind zulässig, wenn andere umweltfreundliche Einzelheizungen betrieben werden. Diese Vorschrift ist erforderlich, weil die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer anzusehen sind.

Im südlichen Planbereich ist eine Wasserleitung im Plan gekennzeichnet. Sie führt zu einer Ölpumpe außerhalb des Plangebiets und darf nicht überbaut werden. Die ausgewiesenen Baugrenzen nehmen hierauf Rücksicht. Außerdem sind im südlichen Plangebiet zwei 5,0 m breite Leitungsrechte für erforderlich werdende Sieltrassen festgesetzt

(vergleiche § 2 Nummer 9). Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden. Daher sind die Baugrenzen hier unterbrochen. Die Flächen müssen so befestigt werden, daß eine Befahrbarkeit mit Sielbetriebsfahrzeugen gewährleistet ist.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach 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).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um folgende Pläne:

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954
(Amtlicher Anzeige 1955 Seite 141),
- 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).

Ein kleiner Bereich im Südosten - nördlich Rönneburger Stieg - unterliegt dem Landschaftsschutz. Hier gelten Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Rönneburg vom 28. Januar 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 10), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Diese Verordnung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben (vergleiche § 2 Nummer 10).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 393 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 58 800 m² (davon neu etwa 55 100 m²), für die Parkanlagen neu etwa 51 700 m² und für einen Bolzplatz neu etwa 6 500 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau sowie durch die Herrichtung der Parkanlage und des Bolzplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücke zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.