

Begründung

zum Bebauungsplan Lohbrügge 86

20.6.96

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß B 1/92 vom 4. Dezember 1992 mit Ergänzung vom 21. Dezember 1994 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 2713, 1994 Seite 2861) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Juli 1994 und 21. August 1995 (Amtlicher Anzeiger 1994 Seite 1736 und 1995 Seite 1953) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung konnte entfallen, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Eine Beteiligung der Betroffenen wurde zu den Änderungen jeweils durchgeführt (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Anlaß der Planung

Durch diesen Bebauungsplan sollen die unter besonderer Beachtung der Belange von Natur und Landschaft noch gegebenen Bauungsmöglichkeiten im Bereich des ökologisch sehr wertvollen Geesthangs festgesetzt werden. Das bislang geltende Bauplanungsrecht weist hier weitgehend überbaubare Wohnbauflächen aus. Nach heutigem Erkenntnisstand sind die naturräumlichen Besonderheiten des Geesthangs an dieser Stelle wesentlich stärker zu berücksichtigen. Daher soll mit diesem Bebauungsplan auf Grund der landschafts-ökologischen Bewertung eine im wesentlichen am Bestand orientierte Ausweisung von überbaubaren Flächen vorgenommen werden. Dabei soll dem Erhalt der umfangreichen waldartigen Baumbestände und den natürlichen Quellaustritten in Abwägung mit den Bauungsmöglichkeiten Vorrang eingeräumt werden. Im Plangebiet befinden sich seltene intakte Hangbiotop mit Quellaustritten, die eine besondere ökologische Wertigkeit haben.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, eine Bebauung nur im Bereich der Straßen anzuordnen und eine Vernetzung der privaten Freiflächen mit dem Naturschutzgebiet nordwestlich außerhalb des Plangebiets zu sichern.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3.1.2 Landschaftsschutz / Baumschutz

Der gesamte Bebauungsplanbereich unterliegt der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Boberg vom 4. Januar 1972 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 8), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 211).

Die Baumschutzverordnung findet im Bereich dieser Landschaftsverordnung keine Anwendung.

3.1.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Lohbrügge 29 vom 17. Oktober 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 308) setzt im Bereich des Bebauungsplans ein- und zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser mit überwiegend nicht mehr als 2 Wohnungen, Parkanlage, Fläche für die Beseitigung von Abwasser (Pumpwerk) sowie Straßenverkehrsfläche fest. Von Vorgärten und seitlichen Abstandsflächen abgesehen, setzt der Bebauungsplan für das Wohngebiet nordwestlich der Parkanlage flächendeckend eine überbaubare Grundstücksfläche fest.

3.2 Andere planerische Tatbestände

Naturräumlich betrachtet, ist das Plangebiet Bestandteil des Geesthanges. Diese Geländestufe mit ihrem Baumbestand prägt den Charakter des Landschaftsbildes und wirkt noch in größerer Entfernung. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspringenden Quellen stellen eine Besonderheit des Naturraumes dar; sie speisen mit ihrem Wasser das Achter-

moor im Naturschutzgebiet der Boberger Niederung und tragen somit zum Erhalt dieses wertvollen Randmoores am Fuße des Geesthanges bei. Die Quellen mit ihren ganzjährig konstanten Lebensbedingungen sind Lebensraum für eine spezifische Fauna und Flora. Außerdem sind in diesem Gebiet seltene Tier- und Pflanzenarten vorhanden, deren Rückzugs- bzw. Lebensraum durch eine Realisierung der großzügig angeordneten Bebauung auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts empfindlich gestört oder vernichtet würde.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt landschaftstypische Flächen des Geesthanges mit einem Höhenunterschied von ca. 25 m, der in dieser Art von überregionaler Bedeutung ist. Der Geesthang ist mit lockerer ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise entlang der Straßen Am Langberg und Unterberg überwiegend bebaut.

Im östlichen Teil des Plangebiets ist eine öffentliche Grünanlage mit waldartigem Baumbestand und einem Denkmal (Gedenkstein) vorhanden, die die Straßen Am Langberg und Unterberg über ein Wegenetz verbindet.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet Boberger Niederung.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Die Bauflächen werden in Anpassung an den Siedlungscharakter der lockeren Einfamilienhausbebauung in Boberg im wesentlichen als eingeschossige reine Wohngebiete in offener Bauweise festgesetzt. Durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei, wird in Verbindung mit der Festsetzung von Einzelhäusern der vorhandene Einfamilienhauscharakter gesichert, da die Erschließung in der ökologisch wertvollen Hanglage für ein geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert ist und nicht ausgebaut werden soll (vgl. Ziffer 4.3). Außerdem sollen die Vorgärten nicht von zusätzlich notwendigen Stellplätzen geprägt werden. Weil zum Zeitpunkt der städtebaulichen Planung auf den Flurstücken 76 und 2063 der Gemarkung Boberg bereits ein Rechtsanspruch auf Bebauung von 900 m² Geschoßfläche bestand, gilt zum einen die "2 - Wohnungsklausel" nicht. Zum anderen muß zur Verwirklichung dieser Wohnflächengröße teilweise eine Zweigeschossigkeit festgesetzt werden, damit der Geesthang von einer größerflächigen Beeinträchtigung durch Bauvorhaben bewahrt wird. Für das Flurstück 1604 wurden Doppelhäuser festgesetzt, da hier eine Baugenehmigung für ein Doppelhaus mit 4 Wohnungen

vorliegt. Ansonsten aber soll von der Leitlinie, ausschließlich freistehende Einzelhäuser zuzulassen, nicht abgewichen werden.

Trotz Reduzierung der überbaubaren Flächen ist für jedes Grundstück im Wohngebiet die Bebaubarkeit planungsrechtlich gesichert. Die überbaubaren Flächen werden an der Straße Am Langberg mit einer Bautiefe von überwiegend 20 m festgesetzt, um eine Nutzung gemäß der ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 tatsächlich zu ermöglichen und um der im Bestand bereits vorhandenen sehr tiefen Bebauung Rechnung zu tragen. Die GRZ von 0,2 für das Flurstück 2064 kann im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flurstück 74 verwirklicht werden; beide Flurstücke sind in der Hand des gleichen Eigentümers.

Die Flurstücke 61 und 62 erhalten jedoch nur eine Bautiefe von 12 m wegen des wertvollen Baumbestandes im vorderen Bereich der Grundstücke; gleichwohl ist die Realisierung einer Grundflächenzahl von 0,2 möglich. Die Flurstücke 2064, 74 und 75 erhalten eine Bautiefe von 18 m, innerhalb derer die Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 verwirklicht werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche dieser Flurstücke wird im Vergleich zum Bestand in Richtung Nordosten verschoben, um die Hangkante langfristig vor erneuten baulichen Eingriffen zu bewahren. Für die Bebauung in der 2. Reihe auf den Flurstücken 791 und 1938 wird eine Bautiefe von 14 m festgesetzt. Damit wird einerseits den aus den vorgenommenen Grundstücksteilungen erwachsenen Rechten im Hinblick auf eine bauliche Nutzung Rechnung getragen, andererseits wird ein Maß zugestanden, das mit den Zielsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist.

Die auf Grund der GRZ zulässigen Grundflächen können innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche, die den wertvollen Baumbestand und den Geesthang schützen soll, hat lediglich Auswirkungen auf die Lage der Baukörper. Die eingeschränkte Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper ist nach Abwägung mit der landschaftsplanerischen Zielsetzung des Bebauungsplans hinnehmbar. Die festgesetzten Baugrenzen beachten sowohl die GRZ von 0,2 als auch die naturräumlichen Vorgaben.

Auf dem Flurstück 80 wird von der Leitlinie, wonach für jedes Grundstück nur ein Baurecht festgesetzt wird, abgewichen. Dieses Flurstück ist nach dem Wohnungseigentumsrecht geteilt, so daß das Gebäude Am Langberg 121 - obwohl im Geesthangbereich gelegen - durch Baugrenzen gesichert wird, um den privatrechtlich geschaffenen realen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Flurstück 80 die Größe der Fläche, für die ein Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt ist, an die reale, durch Versiegelung und Wohnungseigentumsgrenze vorgegebene Situation angepaßt.

Für die Flurstücke 2054, 1281 bis 1284 entlang der Straße Unterberg wurde die Bautiefe von 20 m vom bisher geltenden Planungsrecht übernommen. Nordwestlich anschließend beträgt die Bautiefe zwischen 12 m und 18 m auf Grund der verschiedenen Grundstücksgrößen, des Baumbestandes und des Landschaftsbildes. Nach der öffentlichen Auslegung wurde für das Flurstück 1201 die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im Hinblick auf die Grundstückssituation und in Anpassung an die Nachbarbebauung auf teilweise 16 m erhöht. Die Obergrenzen des in § 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), genannten Maßes der baulichen Nutzung werden zumeist unterschritten, zum einen, um dem locker bebauten Waldsiedlungscharakter zu entsprechen, zum anderen, um bauliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren. Innerhalb der Bauflächen ist die Grundflächenzahl überwiegend als Höchstmaß von 0,2 angegeben. Ausnahmen sind die Flurstücke 2063, 76, 1201 und 1604. Im Hinblick auf die ökologischen Zielsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grund der Neubebauung auf den vorgenannten Flurstücken auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, hierdurch erhöht sich die Grundflächenzahl für die Flurstücke 1604 und 1201 auf 0,3 und für die Flurstücke 2063 und 76 auf 0,4.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf für die neu ausgewiesenen Baukörper an der Straße Unterberg nicht höher als 6 m über Normalnull (NN) liegen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um bezogen auf die Straßenhöhe eine angepaßte Höhenentwicklung der Gebäude zu sichern. Eine in dem geneigten Gelände mögliche, optisch drei- bis viergeschossig wirkende Bebauung soll nicht entstehen können. Außerdem wird mit der Festsetzung der daraus resultierenden maximalen Gebäudehöhe ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Geländehöhen gesichert. Dieses Maß für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gilt nicht für das Flurstück 1604, da für dieses bereits eine Baugenehmigung vorlag.

Für erhebliche Teile der als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen werden Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Hierdurch werden bauliche Anlagen aller Art, auch solche, die keiner Baugenehmigung bedürfen, wie z.B. Terrassen und Abstellräume von geringerer Größe, außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Eingriffe in die Topographie, das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und die Flora und Fauna sollen auf diese Weise möglichst gering gehalten und die ökologische Verbindung zwischen Parkanlage im Osten und dem Naturschutzgebiet Boberger Niederung im Westen gewährleistet werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die für die Flurstücke 2063 und 76 festgesetzte Tiefgarage aus dem Bebauungsplan herausgenommen, um die Unterbringung von Stellplätzen flexibler zu gestalten. Damit bei der straßennahen Lage der Baukörper die Gestal-

tung der Vorgärten nicht von Stellplatzanlagen geprägt ist, wird eine Fläche mit dem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, deren Größe die Unterbringung von vier Stellplätzen erlaubt. Gleichwohl ist bei einem Mehrbedarf an Stellplätzen ihre Unterbringung in einer Tiefgarage zulässig.

4.2 Fläche für Stellplätze

Die Stellplätze für die Flurstücke 61 und 62 an der Straße Am Langberg werden im Hinblick auf den Baumbestand und eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens direkt an der Grenze zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es ist nicht möglich analog zu den Flurstücken 76 und 2063 zu verfahren, weil hier keine Stellplätze festgesetzt worden sind, um die Wahlmöglichkeit zwischen Stellplätzen und einer Tiefgaragenzufahrt zu gewährleisten.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straße Am Langberg wurde einschließlich der Flurstücke 71 und 73 dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das ursprünglich als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Flurstück 64 dem Bestand entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt, da ein Bedarf für einen Ausbau des Gehwegs nicht gegeben ist.

Das auch weiterhin geringe Verkehrsaufkommen durch Anlieger und der Schutz der Landschaftselemente rechtfertigen keinen Ausbau der Straße Unterberg. Ihre Breite innerhalb des Plangebiets liegt zwischen 8 m und 8,5 m; hiervon entfallen auf die befestigte Fahrbahn im Mittel 4 m. Auf der Nordseite besteht ein unbefestigter, begehbarer Randstreifen. Die nach Westen abfallende Straße wird über einen weitgehend offenen Graben entwässert, der erhalten bleiben soll.

4.4 Parkanlage

Das bewaldete Gelände im südöstlichen Bereich des Plangebiets soll als natürlicher Bestandteil des Boberger Landschaftsraumes und als Wegeverbindung zwischen den Straßen Am Langberg und Unterberg durch die Ausweisung einer Parkanlage gesichert werden. Zusammen mit den nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete zwischen beiden Straßen stellt diese Parkanlage eine wichtige Ergänzung des im Westen des Plangebiets liegenden Naturschutzgebietes dar und soll naturnah gestaltet werden.

4.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vornehmliches Planungsziel ist es, Beeinträchtigungen des für die ökologischen Faktoren und das Landschaftsbild wertvollen Geesthangs auf Grund zukünftiger baulicher Nutzung

weitgehend auszuschließen. Weite Teile des Plangebiets sollen als naturbelassene Flächen gesichert werden.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt daher, daß mindestens 80 v.H. der Flächen mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt sein müssen, die zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Ferner ist die Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln unzulässig. Die Flächen sind naturnah zu entwickeln und nicht für Gartennutzung vorzusehen (vgl. § 2 Nummern 7.1 und 7.2). Diese Vorschriften dienen dem Ausgleich für stattfindende Beeinträchtigungen des Bodens (Versiegelung, Überbauung), der Tier- und Pflanzenwelt (Rodung von dichten Gehölzbeständen, Überbauung von Teilflächen). Die dichte Bepflanzung soll insbesondere der Vogelwelt Rückzugs- und Brutmöglichkeiten schaffen, die an dieser Stelle durch Bebauung verloren gehen. Die Vorschriften zur Nutzungseinschränkung ermöglichen die Entwicklung und ökologische Aufwertung dieser Flächen bzw. sichern die jetzige hohe Wertigkeit. Dieses gilt auch hinsichtlich des Landschaftsbildes.

Dem bebaubaren Flurstück 1938 werden Teile des Flurstücks 1939 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet, da dieses auf Grund der unmittelbaren Nähe und seiner Lage am Geesthang geeignet ist, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugleichen.

Um dem berechtigten Interesse der Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen, bleibt die grundsätzliche Bebaubarkeit der Flurstücke 1201, 1650, 76 und 2063 erhalten. Da aber die Neubebauung das ökologische Wirkungsgefüge beeinträchtigt, sind die daraus resultierenden Beeinträchtigungen im Plangebiet auszugleichen. Dies geschieht durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche auf den Baugrundstücken in einem Bereich, der für das Erscheinungsbild des Geesthangs und der ökologischen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts besonders wertvoll ist. Die Größe der Maßnahmenfläche bestimmt sich folglich nicht nur nach dem Eingriff, der auszugleichen ist, sondern auch nach der tatsächlichen und zu erhaltenden Funktion der Fläche als Teil des Geesthangs. Zusammenfassend betrachtet berücksichtigen die Festsetzungen die besondere landschaftliche Situation der Flurstücke.

4.6 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 2 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 1, 3 bis 6 und 7.1 und 7.2 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

4.7 Landschaftsschutz, Baumschutz

Für das Plangebiet gilt in Ergänzung zu den Bebauungsplanfestsetzungen die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Boberg. Da sich auf der Grundlage des Bebauungsplans bauliche Entwicklungen nur in einer untergeordneten Größe vollziehen werden, Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festgesetzt sind und damit die naturräumliche Besonderheiten des landschaftlich besonders wertvollen Geesthanges erhalten bleiben, sind die Ausweisungen des Bebauungsplans mit den Zielen der Landschaftsschutzverordnung vereinbar. Die Bäume unterliegen in diesem Bereich der Landschaftsschutzverordnung.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Plan wurde aufgestellt, um mögliche Beeinträchtigungen auf Grund zulässiger baulicher Nutzungen nach dem bisherigen Planungsrecht weitgehend auszuschließen und weite Teile des Plangebiets als naturbelassene Flächen zu sichern.

Gegenüber dem zuvor geltenden Bebauungsplan Lohbrügge 29 wird dies im wesentlichen erreicht durch eine erhebliche Reduzierung der überbaubaren Flächen, den Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Grundsätzlich werden die überbaubaren Flächen in der Nähe der Straßen angeordnet. Wo die vorhandene Bebauung in Teilbereichen in der Tiefe des Blocks ein entsprechendes Gewicht besitzt, wird der vorhandenen Struktur gefolgt. Im übrigen wird einerseits den berechtigten Interessen der Grundeigentümer hinsichtlich der zukünftigen weiteren Nutzung ihrer Wohngebäude und andererseits den Zielsetzungen des Bebauungsplans insoweit Rechnung getragen, als einzelne im Blockinneren gelegene überbaubare Grundstücksflächen dem Bestand entsprechend mit engen Baugrenzen ausgewiesen werden, wenn ansonsten eine vertretbare zukünftige bauliche Nutzung des Grundstücks nicht bestanden hätte. Im Hinblick auf die großzügigen, die ökologische Bedeutung des Plangebiets vernachlässigenden

Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts muß den betroffenen Grundstückseigentümern weiterhin eine angemessene Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke eingeräumt werden.

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 1). Diese Festsetzung wird 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 und den Charakter des Landschaftsbildes zu erhalten.

Nach § 2 Nummer 2 sind Außenwände von Garagen sowie Stützen von Schutzdächern auf Stellplätzen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung von Wandflächen dient der Schaffung ökologisch wirksamer Grünsubstanz, der Verbesserung des Kleinklimas und dem Erhalt des Landschaftsbildes.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 3). Nach der eingeschränkten Bürgerbeteiligung wurde im westlichen Bereich des Flurstücks 76 die vorgeschriebene Erhaltung von Einzelbäumen aufgehoben, weil auf diesem Flurstück ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung besteht, der durch seine Realisierung potentiellen Eingriff in Wurzel- und Kronenbereich der Bäume bedeuten würde. Insofern ist es unrealistisch, ein Erhaltungsgebot für sie festzusetzen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Nur die einheimischen Gehölze können sich umgebungsgerecht entwickeln und Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die einheimische Tierwelt bieten. Ferner dient die Verwendung einheimischer Gehölze dem Erhalt des Charakters des Plangebiets; Fremdgehölze würden diesen Charakter und das Landschaftsbild unerwünscht verändern. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind in diesem Bereich zum Schutz und Erhalt der Biotope, der Quellen, des Gehölzbestandes und des Landschaftsbildes unzulässig.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts am Geesthang, zum Erhalt bzw. zur Entwicklung der Biotopwertigkeiten und zur Vernetzung der Biotope des Geesthanges mit dem Naturschutzgebiet und zum Schutz der Quellbiotope soll eine intensive Gartenbewirtschaftung unterbunden werden. Die Flächen mit Ausschluß von Nebenanlagen,

Stellplätze und Garagen sind hierbei zu mindestens 60 vom Hundert (v.H.) mit einheimischen Bäumen und Sträuchern oder Obstgehölzen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 5). Der Charakter einer Waldsiedlung soll erhalten bleiben.

Die durch Quellhorizonte bedingte natürliche Bodenvegetation ist zu erhalten, soweit es im Rahmen von wasserwirtschaftlichen Unterhaltungsmaßnahmen möglich ist. Gewässerläufe sollen offengehalten, ihre Uferbereiche sollen naturnah gestaltet werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Die ökologische Funktion von Quellen als Biotop ist nur bei weitgehend unbelastetem Wasser sowie natürlicher Boden- und Vegetationsstruktur gegeben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht auf den wenigen nicht bebauten Grundstücken Beeinträchtigungen in das Wirkungsgefüge des Bodens, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere des Gehölzbestandes, eines Gewässers auf Flurstück 76, des lokalen Klimas und des Landschaftsbildes, die insgesamt gesehen geringfügig sind.

Boden

Durch die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen kommt es zu Beeinträchtigungen durch Versiegelung von natürlich gewachsenem Boden. Der Umfang ist gegenüber den im bisherigen Planungsrecht zulässigen überbaubaren Flächen vergleichsweise gering. Durch Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Fahr-, Gehwegen und Stellplätzen sowie zur Untersagung von die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen werden die Beeinträchtigungen gemindert, so daß die verbleibende Beeinträchtigung des Bodens hinnehmbar ist.

Tier- und Pflanzenwelt

Durch die Bebauung der bisher nicht bebauten Grundstücke und insbesondere durch die Rodung des Gehölzbestandes der Flurstücke 2063, 76 und 1201 und der Bebauung des Teiches finden Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt statt. Der Umfang ist gegenüber den im bisherigen Planungsrecht zulässigen überbaubaren Flächen vergleichsweise gering. Durch Festsetzungen zum Gehölzerhalt und von Bepflanzungen auf den Eingriffsflächen werden die Beeinträchtigungen gemindert, so daß die verbleibenden Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt hinnehmbar sind. Durch Festsetzung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden diese ökologisch aufgewertet.

Wasserhaushalt

Durch Überbauung und Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts beeinträchtigt. Mit der Festlegung von Baugrenzen und der Offenlegung von Fließgewässern werden Eingriffe vermieden bzw. gemindert. Die getroffenen Festsetzungen sichern den naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Faktor Wasserhaushalt nur zum Teil. Im Bebauungsplan ist daher ein als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnete Gewässerlauf aufgenommen worden. Die Verlegung bleibt einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Klima

Durch Überbauung und Versiegelung werden verdunstungsfähige Flächen, Baumbestände und Vegetation reduziert und das lokale Klima verändert. Da die vorgesehene Bebauung stark durchgrünt wird, sind die verbleibenden klimatischen Beeinträchtigungen unerheblich.

Landschaftsbild

Die Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke mit ihrem Gehölzbestand und den Blickbeziehungen zum Geesthang oder ihrer von weither sichtbaren Lage bewirkt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Da eine erhebliche Reduzierung der im bisherigen Planungsrecht zulässigen überbaubaren Flächen zu den planerischen Zielsetzungen dieses Bebauungsplans gehört, wird eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert. Die noch bestehenden Beeinträchtigungen werden durch Festsetzungen zum Gehölzerhalt und zu Gehölzpflanzungen gemindert.

Zusammenfassung

Die beschränkte Bebaubarkeit wird durch zeichnerische und textliche Vorschriften geregelt. Die Flächen im rückwärtigen Hangbereich werden durch den Ausschluß von baulichen Nebenanlagen und die Festsetzung von Maßnahmenflächen für den Naturhaushalt aufgewertet. Durch die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke werden Naturhaushalt und Landschaftsbild zwar beeinträchtigt, der Umfang der Beeinträchtigungen ist gegenüber den im bisherigen Planungsrecht zulässigen überbaubaren Flächen jedoch vergleichsweise gering. Sie werden durch entsprechende Grünfestsetzungen zum überwiegenden Teil ausgeglichen.

Insgesamt ergibt sich aus diesem Bebauungsplan eine Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Lohbrügge 29 vom 17. Oktober 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 308) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die Verlegung der Gewässer ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch 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

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 54 800 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 250 m², für die öffentliche Parkanlage etwa 8 300 m² benötigt.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg voraussichtlich keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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