

Begründung

zum Bebauungsplan Rissen 47

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2425). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 20. Juli 2004, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. August 2003 und 28. Februar 2005 (Amtl. Anz. 2003, S. 3602, 2005, S. 517) stattgefunden. Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 29. Dezember 2004 (Amtl. Anz. S. 2615) öffentlich bekannt gemacht.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Rissen 47 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Bebauung auf den Flurstücken 685 und 5416 sowie in der Nordwestecke der bestehenden Parkanlage geschaffen werden. Daneben werden weitere Gebäude in ihrem Bestand festgesetzt. Ferner soll die Verkehrsfläche dem tatsächlichen Böschungsverlauf der S-Bahn und Ortsumgehung Rissen, B 431, angepasst werden, die hinter den Ausweisungen der hierfür festgestellten Bebauungspläne deutlich zurückbleibt.

Die vorhandene öffentliche Parkanlage mit ihren wertvollen Gehölzbeständen wird planungsrechtlich gesichert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Grünfläche und im Norden des Plangebiets Wohnbaufläche dar; ferner ist die Schnellbahnlinie (S-Bahn) Blankenese – Wedel dargestellt.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächig Parkanlage dar. Im Südosten des Plangebiets wird das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" überlagert mit "Grünqualität sichern, waldartig" dargestellt. Außerdem werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wiedergegeben.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird großflächig der Biotopentwicklungsraum "Wälder und waldartige Flächen in Parks und Friedhöfen" (8), im Südosten der Biotopentwicklungsraum "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen" (11a) überlagert mit der Signatur "Biotopentwicklungsräume mit waldartigen Strukturen" dargestellt.

3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Baustufenplan Rissen

Der Baustufenplan Rissen, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), setzt für das Plangebiet Außengebiet fest.

Bebauungsplan Rissen 6

Der Bebauungsplan Rissen 6 vom 7. November 1966 (HmbGVBl. S. 235) weist im Westen des Höhnerkamps einen Bereich als öffentliche Grünfläche und nicht überbaubare Fläche aus. Für den nordwestlichen Teilbereich ist neben der Festsetzung öffentliche Grünfläche Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Bebauungsplan Rissen 12

Der Bebauungsplan Rissen 12 vom 30. Juli 1968 (HmbGVBl. S. 199) weist für den Rheingoldweg Straßenverkehrsfläche, für den Eckbereich zwischen Sandmoorweg und Rheingoldweg eingeschossiges Reines Wohngebiet aus. Die S-Bahn-Strecke Blankenese-Wedel wird als Bahnanlage ausgewiesen.

Bebauungsplan Rissen 28

Der Bebauungsplan Rissen 28 vom 4. August 1970 (HmbGVBl. S. 234) setzt für den westlichen Bereich der Straße Höhnerkamp Parkanlage, Fläche für Gemeinbedarf sowie Reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise fest.

Bebauungsplan Rissen 34

Bebauungsplan Rissen 34 vom 9. Mai 1972 (HmbGVBl. S. 94) weist den südlichen Bereich des Geltungsbereiches als Straßenverkehrsfläche aus.

Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme des Flurstücks 44 der Gemarkung Dockenhuden, im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten,

Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 24. Juni 1994 (HmbGVBl. S. 299).

Baumschutzverordnung

Für die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Wasserschutzgebiet

Der östlich des Sandmoorweges gelegene Teil des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet Zone III (weitere Zone). Aus der Festsetzung des Wasserschutzgebietes ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten nach der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bausberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17). Die Ausweisung des Schutzgebietes ist zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorgenommen worden. Es ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten; das Niederschlagswasser ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festsetzungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle bauliche Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Planänderung unberührt.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796)

3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Stadtteilentwicklungsplanung

Der Programmplan für Rissen, Stand vom Mai 1981, weist Parkanlage für den Schöns Park, Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 für die umliegenden Bauflächen und Gemeinbedarf, Kindertagesheim und Jugendheim am Höhnkamp aus.

3.3. Angaben zum Bestand

Bauliche und sonstige Nutzung

Im Bereich der Parkanlage Schöns Park sind auf dem Flurstück 685 ein größeres eingeschossiges, atriumartiges Wohngebäude mit baulichen Nebenanlagen, das derzeit leer steht, auf dem Flurstück 5415 ein Geräteschuppen der Gartenbauabteilung und auf Flurstück 3374 ein eingeschossiges Wohngebäude mit Garage vorhanden. Die übrigen Wohngebäude westlich des Sandmoorweges sind eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach und Klinkerfassaden.

Die an den West- und Ostgrenzen des Plangebietes verlaufenden Straßen Sandmoorweg und Höhnerkamp dienen ebenso wie der Rheingoldweg der innerörtlichen Verkehrserschließung. Im Süden verläuft die Trasse der S-Bahn-Verbindung von Wedel nach Poppenbüttel.

Nördlich parallel zur Bahn befinden sich Freileitungen (110-kV) der Vattenfall sowie unterirdische Wasser- und Abwasserleitungen.

Naturhaushalt

Der Schöns Park besteht überwiegend aus einem bodensauren Mischwald auf wellig-kuppigen Sandrücken. In einem Teilbereich der Waldbestände handelt es sich um ein Krattwaldrelikt, bei dem die dominierenden Eichen noch gut die ehemalige Niederwaldnutzung erkennen lassen. Daneben treten Kiefern und Sand-Birken auf. Im Hauptteil des Parks wächst eine dichte heterogene Baumschicht unter anderem mit Eichen, Sand-Birken, Kiefern, Lärchen oder Buchen. Die naturnahen Gehölzbestände sind aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege als wertvoll einzustufen. Durch den Park ziehen sich verschiedene Wegeverbindungen, die den Park erschließen und gleichzeitig Wegeverbindungen zwischen den angrenzenden Wohngebieten untereinander und zur S-Bahn-Station Rissen darstellen. Das Landschaftsbild in Schöns Park wird durch seine Parkwaldbestände geprägt.

Das Relief ist mit Höhen zwischen 18 m bis 25 m über Normalnull (NN) insbesondere im Ostteil stark bewegt. Der Boden im Plangebiet wird überwiegend durch eiszeitliche Flugsande geprägt und ist außerhalb der bebauten Flächen unversiegelt und weitgehend unbeeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate ist auf den unversiegelten Flächen hoch. Oberflächengewässer gibt es im Gebiet des bebauungsplanes nicht. Das Gebiet trägt zu einem Ausgleich negativer stadtklimatischer Effekte bei.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

In § 2 Nummer 1 wird festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 und 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden: „Im reinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 und 2 der Bau-

nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.“ Die Struktur des Wohngebietes ist mit der starken Durchgrünung als Wohngegend zu charakterisieren, insofern gilt es, die Wohnruhe künftig zu sichern und Nutzungen, die den Charakter beeinträchtigen könnten, auszuschließen.

Zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen bis langfristigen Bedarfs steht das Einkaufszentrum Rissen jenseits der Bahn als Stadtteilzentrum (C-Zentrum) im unmittelbaren Einzugsbereich zur Verfügung. Die Nutzungen, die nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können – Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes – sind deshalb unzulässig.

Auch die Ausnahmen gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO – Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke – werden ausgeschlossen. Hierdurch soll die Wohnbebauung vor Störungen bewahrt werden, die von diesen Nutzungen zu erwarten sind, wie z.B. Lärmbelästigung, erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Zusätzlich wird in den reinen Wohngebieten festgesetzt: „In den reinen Wohngebieten werden Traufhöhen von höchstens 4 m und eine Dachneigung von 45 Grad, wenn geneigte Dächer zur Ausführung kommen, festgesetzt.“ (vgl. § 2 Nummer 2). Die Festsetzung lässt die Errichtung von Gebäuden bei einer max. Traufhöhe von 4,0 m und einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zu, wenn geneigte Dachflächen zur Ausführung kommen. Mit der Festsetzung der Traufhöhe soll das Erscheinungsbild der Bebauung in der Höhe niedrig gehalten werden, um städtebaulich ein besseres Einfügen in die Naturgrundstücke zu sichern, ohne dass die Gebäude vom öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden. Gleichzeitig können über dem natürlichen Terrain herauskommende Kellergeschosse und hohe Drempeleausbildungen vermieden werden, die gestalterisch ein unvorteilhaftes Erscheinungsbild bieten.

Eine Begrünung der Dächer soll die Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild am Rande des Schöns Parks unterstützen (s. Kap. 5.5): „Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit weniger als 14 Grad Neigung sowie Dächer von Garagen und Carports sind, mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Flächen, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nummer 6). Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Satteldächer zur Ausführung kommen, da mit einer Neigung über 14 Grad konstruktionsbedingt eine Begrünung nicht mehr möglich ist. Um steile Dachneigungen zu vermeiden wird der Neigungswinkel auf 45 Grad begrenzt (vgl. § 2 Nummer 2), womit ebenso wie mit der Traufhöhe auch die Gebäudehöhe begrenzt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan sollen weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Bebauung auf den Flurstücken 685 und 5416 sowie in der Nordwestecke der bestehenden Parkanlage geschaffen werden. Deshalb werden diese Bereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen auf denen eine geringe bauliche Verdichtung zulässig ist.

Auf dem Flurstück 685 mit der Belegenheit Sandmoorweg wird innerhalb der er-

schlossenen Grundstücksfläche, auf dem die atriumartige Bebauung vorhanden ist, eine Baufläche als reines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist die Errichtung von vier eingeschossigen Baukörpern mit den Maßen 11 x 14 m zulässig.

Das angrenzende Flurstück 5416, das bisher als Parkplatz genutzt wird, ist als reines Wohngebiet festgesetzt, auf dem ein eingeschossiger Baukörper mit einer Tiefe von 11 m ausgewiesen wird. Die Nutzung als Parkplatz wird aufgegeben. Ein Ersatz für den Parkplatz kann auf dem Flurstück 4745 unter der Hochspannungsleitung geschaffen werden.

Durch die Festsetzung der Baukörper von 11 x 14 m bleibt nur ein geringer Spielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen. Dies ist städtebaulich erforderlich, um Rücksicht auf die bereits vorhandene Gebietsstruktur von Einfamilienhäusern im Umfeld zu nehmen. Mit den ausgewiesenen Baukörpern wird ebenfalls ein behutsames Einfügen von in die angrenzende Parkanlage zu ermöglicht.

Die Höhe wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Diese Ausweisung entspricht der Bestandssituation. Entsprechend der bestehenden Bebauung wird für die neuen Baukörper eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Hiermit wird die Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild optimiert.

Die Baufläche an der Nordgrenze, die der Stadt gehört und von der Gartenbauabteilung als Lagerplatz genutzt wurde, wird wie dargestellt ebenfalls als eingeschossige reine Wohnbebaufläche mit entsprechenden Aussagen über Traufhöhe und Dachneigung ausgewiesen.

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt von der Straße Sandmoorweg, wobei die Zuwegung über pfeifenstielartige private Erschließungselemente in der Planausweisung vorgegeben werden, um die privaten Grünflächen im Bereich der Vorgärten zugunsten des Knicks (entlang der Straße) und des dichten Baumbestandes nicht zu beeinträchtigen. Eine engere Parzellierung hätte eine häufige Durchbrechung dieser Flächen zur Folge, die der Biotopbewertung nicht gerecht würde.

Die Grundflächenzahl wird bezogen auf die bebaubare Fläche mit 0,2 festgelegt, womit eine geringe Versiegelung gesichert ist.

Auf der Ostseite des Schöns Park wird die Ausweisung für ein Kindertagesheim aus den 60er Jahren zugunsten des Parks zurückgenommen und nur das vorhandene Gebäude am Hühnerkamp bestandsgemäß mit geringfügigen Erweiterungen und einer eingeschossigen Ausweisung sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Auch hier sollen vorgenannte Festsetzungen über Traufhöhe und Dachneigung gelten.

Die Dreiecksfläche zwischen Sandmoorweg und Rheingoldweg wird entgegen den bestehenden Bebauungsplänen, nach denen Grundstücke für verkehrsplanerische Maßnahmen genutzt werden sollten, mit einer bestandsgemäßen Ausweisung berücksichtigt. Da die Verkehrsplanung in dem beabsichtigten Ausmaß nicht benötigt wird, ist eine Korrektur zu Gunsten der anliegenden Grundeigentümer möglich.

5.2. Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Parkanlage

Der Schöns Park wird über die vorhandene Flächengröße hinaus mit den Erweiterungen im Osten gegenüber dem Planungsbestand und mit Inanspruchnahme von Grundstücksteilen des privaten Flurstücks 685 der Gemarkung Rissen als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Der Park ist mit seinen Wegen und Baumbestand ein wichtiger Naherholungsraum für die Bevölkerung nicht nur aus dem örtlichen Einzugsbereich.

Die Wegeverbindung zwischen Rheingoldweg und Hinter der Bahn (außerhalb des Plangebiets), die entlang der Böschung durch den Schöns Park führt, ist Bestandteil des Hamburgischen Hauptradverkehrsnetz und stellt eine wichtige Verbindung für den Radverkehr zwischen Rissen und Wedel dar.

Private Grünflächen

Die straßenseitigen Grünflächen auf privaten Wohngrundstücken werden in ihrem Bestand als private Grünflächen festgesetzt, um den Charakter eines durchgrüntes Wohngebietes mit seinem großkronigen Baumbestand in seinem jetzigen Zustand zu erhalten. Die privaten Grünflächen sind soweit erforderlich von den vorhandenen bzw. geplanten Zufahrten unterbrochen.

5.3. Straßenverkehrsfläche

Die örtlichen Straßenverkehrsflächen sind für die Erschließung und Anbindung der ausgewiesenen Bauflächen und zur Anfahrt zum Schöns Park ausreichend. Weitere Verkehrsflächen oder Straßenverbreiterungen außerhalb der vorhandenen Straßenprofile sind nicht erforderlich.

Der Parkplatz am Sandmoorweg wird mit einem Wohngebäude überplant. Die Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Ersatz für den Parkplatz kann auf dem Flurstück 4745 unter der Hochspannungsleitung geschaffen werden.

5.4. Bahnanlagen

Die im Plan dargestellte Bahnanlage ist Bestandteil der S-Bahn Linie Blankenese-Rissen. Sie wird entsprechend dem Bestand nachrichtlich übernommen.

Die vorhandenen Brücken einschließlich Fußgängerbrücke im Bereich des S-Bahnzuges über den Bahnkörper entsprechen dem Bestand und werden als Straßenverkehrsflächen übernommen.

5.5. Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für diese ist die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 24. Juni

1994 (HmbGVBl. S. 299) anzuwenden. In den nicht unter Landschaftsschutz stehenden Bereichen sind die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) anzuwenden.

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baum- und Strauchbestände und Einzelbäume bedürfen dieser besonderen Erhaltungsgebote, da sie auf Grund ihrer bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Zudem haben sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere. Schließlich werten sie die Qualität des Wohnumfeldes auf. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Sicherung der überwiegend waldartigen Gehölzbestände im Bereich des reinen Wohngebiets und der privaten Grünflächen.

Nach § 2 Nr. 3 sind für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen und zu erhalten, dass der waldartige Charakter erhalten bleibt. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, den waldartigen Charakter des Gebiets auf Dauer zu sichern. Mit der Festlegung auf standortgerechte, einheimische Laubgehölze wird sichergestellt, dass der naturnahe Charakter der Gehölzbestände und ihre ökologische Funktion gewahrt oder wieder hergestellt wird. Einheimische Laubgehölze sind zum Beispiel Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke und Rotbuche. Zur dauerhaften Entwicklung der Nachpflanzungen ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² erforderlich. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Nach § 2 Nummer 4 ist für je 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Durch die Neupflanzung von Gehölzen wird trotz baulicher Ergänzung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Die Festlegung von Mindestmengen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken begünstigt Lebensraumpotentiale der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc., und belebt das Erscheinungsbild. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Vorhandene Bäume, insbesondere Bäume mit Erhaltungsgebot, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

Nach § 2 Nummer 5 sind im Wohngebiet die an öffentlich zugängliche Flächen angrenzenden Grundstückseinfriedigungen nur als Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken oder Sträuchern zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig. Im Hinblick auf die spezifische Siedlungsstruktur am "Waldesrand" bietet sich eine naturnahe Einzäunung an. Alle anderen Formen würden fremdartig und somit störend auf das Erscheinungsbild der Siedlung wirken, das gerade durch seine Durchgrünung charakterisiert wird. Darüber hinaus stellen die vorgesehenen Hecken gliedernde

Freiraumelemente dar, die zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Die mit der Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt zudem eine wichtige ökologische Funktion in den Randbereichen des Plangebietes. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraums vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbildung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei.

Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer intensiveren Einfriedigung, die beispielsweise Kleinkindern und Hunden das Verlassen der Grundstücke verwehrt. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zur Nutzbarkeit der Grundstücke zulässig.

„Flachdächer mit weniger als 14 Grad Neigung sowie Dächer von Garagen und Carports sind, mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Flächen, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nummer 6). Die Begrünung der Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas, des Wasserhaushaltes und des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten und des Landschaftsbildes im Plangebiet. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern den Wasserabfluss nach Regenfällen. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und führt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, fensterlose Fassaden sowie Stützen von Pergolen und Carports sind nach § 2 Nummer 7 mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Durch diese Festsetzung soll die optische Wirkung von fensterlosen Wandflächen, die z. B. bei Garagen denkbar sind, sowie von Pergolen und Carports verbessert werden. Dies ist im Plangebiet insbesondere für die Einbindung der baulichen Anlagen in das grünegeprägte Umfeld von Bedeutung. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Baugebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente, z.B. durch die jahreszeitliche Blattverfärbung. Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine Reduzierung der Temperaturschwankungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände einen spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

Nach § 2 Nummer 8 sind für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkro-

nige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen nicht einheimischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Standortgerechte, einheimische Arten sind z.B. Sandbirke, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Bergahorn und Schwarzerle. Für Hecken kommen insbesondere Arten wie Hainbuche und Weißdorn in Betracht. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben.

5.6 Boden- und Grundwässerschutz, Oberflächenentwässerung

„Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen zur Versickerung zu bringen. Dies gilt nicht für ebenerdige Stellplatzflächen.“ (vgl. § 2 Nummer 9). Durch Baumaßnahmen nimmt die Bodenversiegelung zu. Wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringern sich die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Aus diesem Grunde ist es zur Erhaltung des Baumbestandes erforderlich, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe zurückgehalten werden.

„Ebenerdige Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau, Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das auf ebenerdigen Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet abzuleiten.“ (vgl. § 2 Nummer 10). Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen wasserundurchlässig herzustellen, damit abtropfendes Öl nicht in den Boden gelangen kann. Das hier anfallende, gegebenenfalls verschmutzte Niederschlagswasser soll aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet werden, um das Grundwasser zu schützen. Eine Verminderung der Bodenversiegelung soll über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei.

Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Aus-

tauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise Staunässe führen, sind nach § 2 Nr. 11 unzulässig. Im Plangebiet hat das Grundwasser einen relativ großen Flurabstand, so dass Kellerdränagen im Regelfall nicht erforderlich sein dürften. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es lokal zu Vernässungen kommt, die für den vorhandenen Großbaumbestand von Bedeutung sind und daher nicht technisch verändert werden dürfen.

5.7 Altlasten / Fachinformationssystem Boden

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt, die zu besonderen Vorkehrungen bei Erdarbeiten führten.

5.8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

„Für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit „Z“ bezeichneten Bauflächen eine Teilfläche des Flurstücks 2868 der Gemarkung Sülldorf sowie der Gemarkung Rissen zugeordnet.“ vgl. § 2 Nummer 12.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Bebauung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nur zum Teil durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet gemindert werden können. Ausgenommen von dem östlichen Grundstückstreifen des Flurstücks 685, können im Plangebiet nur wenige Maßnahmen durchgeführt werden, die den verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts jedoch erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sollen daher auf dem städtischen Flurstück 2868 der Gemarkung Sülldorf sowie der Gemarkung Rissen durchgeführt werden, da die hier möglichen Maßnahmen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einklang stehen. Das zum Ausgleich herangezogene Flurstück liegt innerhalb der Gebietskulisse, die im Rahmen der Bestimmung von Ausgleichspotenzialen als hierfür geeignete Flächen geprüft und festgelegt wurde.

Das Flurstück 2868 der Gemarkung Sülldorf sowie der Gemarkung Rissen befindet sich im Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg und ist derzeit an einen Landwirt verpachtet. Es ist absehbar, dass die Fläche künftig nur noch als extensives Grünland bewirtschaftet wird. Insbesondere ist auf eine Düngung, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, den Pflegeumbruch und die Senkung des Wasserstandes zu verzichten. In der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juni darf die Fläche nicht gemäht, geschleppt oder gewalzt werden. Eine Beweidung ist nur in der Zeit zwischen dem 15. Juni und dem 30. November zulässig. Darüber hinaus sollen soweit möglich Maßnahmen zur Optimierung des Wasserhaushaltes aus ökologischer Sicht ergriffen werden. Die Zweckbestimmung soll durch eine Grunddienstbarkeit und vertragliche Regelungen gesichert werden.

5.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die eingeschränkten Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

6. Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand im Bereich des ehemaligen Stützpunktes der Gartenbauabteilung und des Flurstücks 685 der Gemarkung Rissen zu Eingriffen, die auszugleichen sind.

Auf den Flächen des ehemaligen Stützpunktes der Gartenbauabteilung werden Parkflächen durch die Vergrößerung der bebauten Flächen und der Intensivierung der Grünflächen in ihren jetzigen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Mit der Ausweisung auf Flurstück 685 wird gegenüber dem Bestand als auch gegenüber der bisherigen Rechtssituation eine erweiterte bauliche Nutzung eingeräumt, die ebenfalls einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellt. Bei Umsetzung dieser durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich erhebliche Kompensationsdefizite. Diese verbleibenden Defizite können nur teilweise durch die getroffenen Festsetzungen gemindert werden.

Zum Ausgleich eines Teiles des Ausgleichdefizits wird ein östlicher Grundstückstreifen von Flurstück 685 Schöns Park als öffentliches Grün zugeschlagen und seine Pflegeintensität reduziert. Da die Parkwald- und Freiflächen im Plangebiet darüber hinaus naturschutzfachlich nicht weiter aufgewertet werden können und keine Gebäude entfernt werden, verbleibt innerhalb des Plangebietes insgesamt ein Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der außerhalb des Plangebietes auf den nördlichen Teilen des Flurstücks 2868 sowie der Gemarkung Sülldorf kompensiert werden soll.

Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgte anhand des Staatsrätemodells vom 28. Mai 1991. Zum Ausgleich des Defizits bei den Schutzgütern Boden, Pflanzen- und Tierwelt und Landschaftsbild wird eine Fläche von etwa 3.430 m² benötigt. Die Teilfläche des als Ausgleichsfläche gewählten Flurstück 2868 der Gemarkung Sülldorf hat die erforderliche Flächengröße und ein ausreichendes Aufwertungspotenzial, so dass das ermittelte Defizit annähernd ausgeglichen werden kann.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels

des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

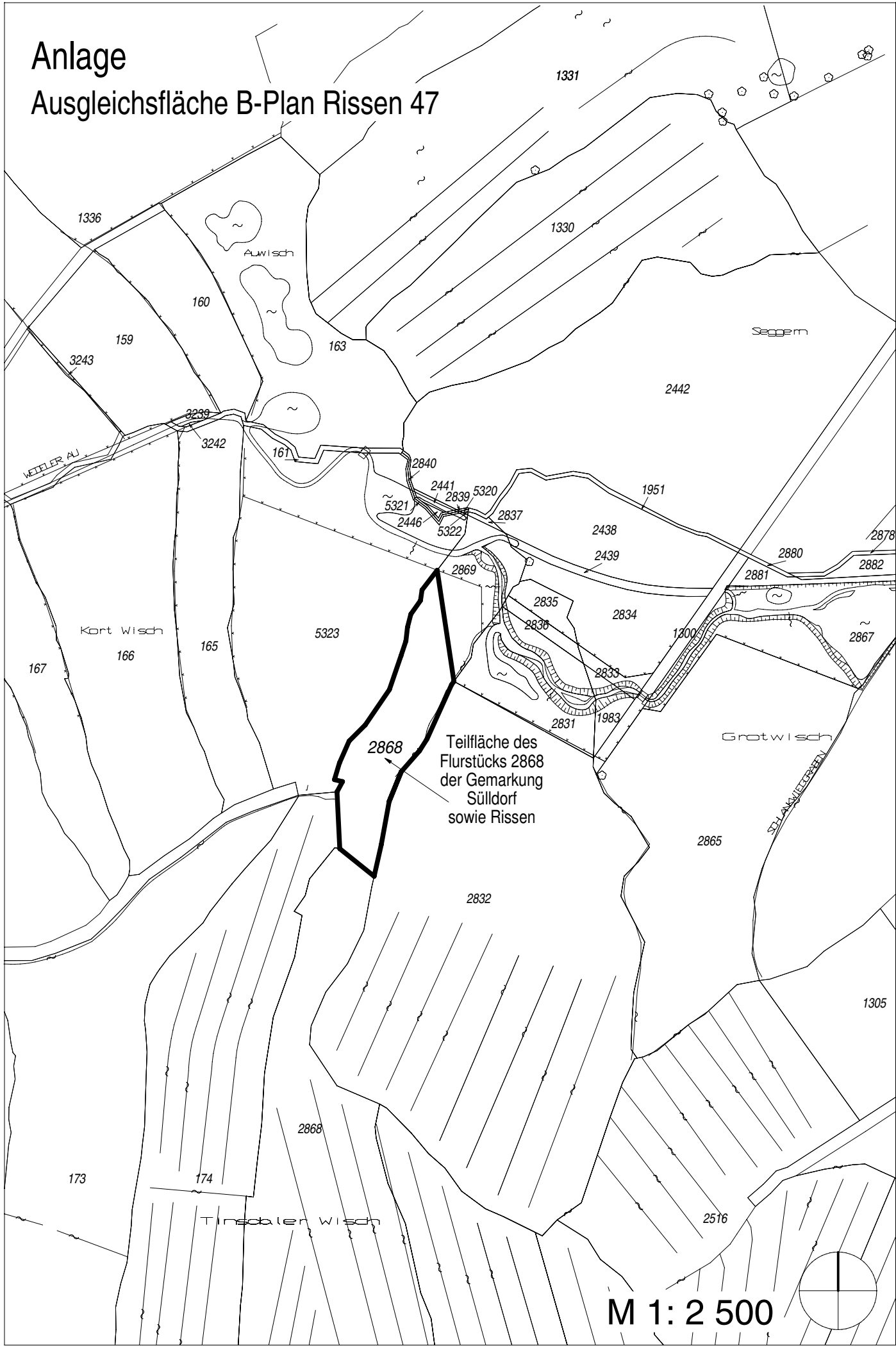
8. Aufhebung bestehender Pläne

Mit dem Bebauungsplan wird der Baustufenplan Rissen, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 sowie der Bebauungsplan Rissen 6 vom 7. November 1966, der Bebauungsplan Rissen 12 vom 30. Juli 1968, der Bebauungsplan Rissen 28 vom 4. August 1970 und der Bebauungsplan Rissen 34 vom 9. Mai 1972 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 93.264,5 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 6.627,2 m² und für die Bahnanlagen ca. 14.946,7 m² benötigt. Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung keine Kosten.

Anlage Ausgleichsfläche B-Plan Rissen 47



M 1: 2 500

