

Begründung

zum Bebauungsplan Sinstorf 19

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass der Planung.....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotop- schutzprogramm.....	3
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.2.2. Planfeststellungen.....	4
3.2.3. Altlasten/Kampfmittelverdachtsflächen.....	4
3.3. Angaben zum Bestand.....	4
4. Planinhalt und Abwägung.....	5
4.1. Reines Wohngebiet.....	5
4.2. Allgemeines Wohngebiet.....	8
4.3. Mischgebiet.....	8
4.4. Gewerbegebiet.....	9
4.5. Gestalterische Anforderungen.....	11
4.6. Straßenverkehrsflächen/Erschließung.....	11
4.6.1. Straßenverkehrsflächen.....	11
4.6.2. Regenwassersiel/Oberflächenentwässerung.....	12
4.6.3. Schmutzwassersiel.....	14
4.6.4. Brauchwassernutzung.....	14
4.7. Spielplatz.....	14
4.8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	15
4.8.1. Begrünungsmaßnahmen.....	15
4.8.2. Baumschutz.....	17
4.8.3. Gewässer- und Bodenschutz.....	18
4.9. Lärmschutz.....	18
5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	19
5.1. Orts- und Landschaftsbild.....	20
5.2. Tier- und Pflanzenwelt.....	20
5.3. Boden.....	20
5.4. Wasserhaushalt.....	21
5.5. Zusammenfassung.....	21
6. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	22
7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf.....	22
Fachplanungen	
8. Flächen- und Kostenangaben.....	22
8.1. Flächenangaben.....	22
8.2. Kostenangaben.....	22

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 2/96 vom 27. September 1996 (Amtl. Anz. S. 2593) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. November 1996, 27. März 1998 und 1. November 2000 (Amtl. Anz. 1997 S. 33, 1998 S. 1023, 2000 S. 3674) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen wurde beachtet.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde die Plangebietsgrenze im Westen gemäß den Abgrenzungen des Aufstellungsbeschlusses auf die Mitte der Marmstorfer Poststraße zurückgenommen.

2. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan soll die sogenannte „Käfersiedlung“ planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für eine rückwärtige Einfamilienhausbebauung ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen geschaffen werden. Die überwiegend tiefen Grundstücke lassen eine maßvolle Verdichtung durch Zweitbebauung mit sogenannten Pfeifenstieler-schließungen oder Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen einer Bebauung mit Einzel- und z.T. Doppelhäusern

zugeführt werden.

Außerdem soll ein bestehender Gewerbehof auf einer ehemaligen Meiereifläche als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden.

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 Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich des Arten- und Biotopschutzprogramms vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt folgendes dar:

- Das Landschaftsschutzprogramm stellt das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" und für den Bereich westlich des Prachtkäferwegs die milieuübergreifende Funktion erhöhte Grundwasserempfindlichkeit dar.
- Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich den Biotopentwicklungsraum offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen bei hohem Anteil an Grünflächen (11 a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne:

Der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude aus. Für den Bereich der ehemaligen Meiereifläche ist Industriegebiet und im nördlichen Teil der Marmstorfer Poststraße Außengebiet ausgewiesen.

Der Teilbebauungsplan TB 965 vom 11. Oktober 1960 (HmbGVBl. S. 426) weist im östlichen Plangebiet südlich der Straße Rüsselkäferstieg für einen 5 m bis 10 m breiten Streifen nicht überbaubare Fläche aus.

3.2.2 Planfeststellungen

Die südlich an das Plangebiet grenzende Bundesautobahn A 7 (BAB 7) wurde mit den Planfeststellungsbeschlüssen vom 8. August 1972 und 12. Oktober 1972 auf hamburgischem Staatsgebiet und vom 23. August 1972 und 7. September 1972 auf niedersächsischem Staatsgebiet festgestellt.

Für den Lärmschutz an der bestehenden Bundesautobahn A 7 im Bereich von Sinstorf und Beckedorf zwischen km 172 und 875 (ca. 550 m westlich der Marmstorfer Poststraße) und km 174 und 570 (ca. 80 m vor der Autobahnbrücke über die Maldfeldstraße) wurde ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt. Das Planfeststellungsverfahren wurde mit der Plangenehmigung vom 17. September 1997 abgeschlossen. Mit dem Bau der Maßnahme wurde in 1998 begonnen, der Abschluss ist für 2001 vorgesehen.

3.2.3 Altlasten/Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet ist noch mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Baubeginn sind umfangreiche Bodensanierungen von der zuständigen Dienststelle des Kampfmittelräumdienstes durchzuführen.

3.3 **Angaben zum Bestand**

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich auf einer ehemaligen Meiereifläche (Flurstücke 1 und 552) ein Gewerbehof mit ca. siebzehn verschiedenen Betrieben. Die Betriebe bestehen aus Büroräumen, Werkstätten und z.T. aus Lagerhallen. Nördlich davon (Flurstück 552/Marienkäferweg 49 bis 53a) befindet sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen.

Im südlichen Teil des Marienkäferweges (Flurstück 39) befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit drei Ladeneinheiten (ein Lebensmittelgeschäft, ein Kundendienst für Elektrogeräte - eine Einheit steht z.Z. leer) sowie ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen.

Im übrigen Plangebiet sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorhanden, die überwiegend straßenparallel angeordnet sind. Im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser befinden sich Hausgärten.

In den vorhandenen Erschließungsstraßen - außer der Marmstorfer Poststraße und in Teilbereichen des Marienkäferweges - befinden sich Schmutz- und Regenwassersiele.

Auf der südlichen Grünfläche Flurstück 1119 befindet sich im westlichen Teilbereich ein Toilettencontainer der Hamburger Hochbahn AG. Der Container wurde für die Busfahrer eingerichtet.

Auf den Flurstücken 39 und 1119 befinden sich Netzstationen der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW).

Östlich des Hirschkäferweges verläuft z. T. über private Flächen (s. Planbild) eine unterirdische Abwasserleitung (Regenwassersiel).

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Die heute im Plangebiet vorhandene Bebauung hat den Charakter eines Einfamilienhausgebiets mit z.T. sehr tiefen Grundstücken. Für die Bereitstellung neuer Eigenheimbauplätze wird bei den ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile zugelassen, die auf den Baumbestand Rücksicht nimmt und eine individuelle Bebauung bei unterschiedlicher Grundstücksausbildung ermöglicht.

Im Hinblick auf den überwiegend reinen Wohnungsbestand im Plangebiet sowie die Zielsetzung des Bebauungsplans die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen zu sichern wird auch für die an den bestehenden Gewerbehof angrenzenden Flächen reines Wohngebiet ausgewiesen. Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der Gewerbenutzung können nicht völlig ausgeschlossen werden. Da eine Anordnung weniger immissionsempfindlicher Baugebiete zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ausscheidet, wird unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Verbesserung der Gesamtsituation durch

- Herabzonung von dem im Baustufenplan Harburg aus dem Jahre 1954 ausgewiesenen Industriegebiet in Gewerbegebiet,
- Anpflanzungen zur Abschirmung,
- Gliederung des Gewerbegebiets durch Ausschluss von störenden Nutzungen vorgenommen (s. Ziffer 4.4).

Für die überbaubaren Flächen ist überwiegend eine Flächenausweisung gewählt worden. Die Flächenausweisung ermöglicht durch großräumig festgesetzte Baugrenzen einen Spielraum für die Anordnung der Baukörper. Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestands im nördlichen Bereich des Flurstücks 634 sind die hier vorhandenen Wohngebäude Marmstorfer Poststraße 109 und 109 a nur zum Teil bzw. nicht in die überbaubare Fläche einbezogen. Für den außerhalb der Baugrenze liegenden Gebäudeteil und Baukörper gilt im Weiteren der Bestandsschutz. Hiernach ist eine Weiternutzung und Instandsetzung auch zukünftig zulässig. Außerdem können in engen Grenzen solche bauli-

chen Veränderungen und Sicherungen vorgenommen werden, die sich aus den veränderten Lebensgewohnheiten ergeben.

Als Ausgleich für die vorgenannte Einschränkung wird für dieses Grundstück durch die festgesetzte Baugrenze ein baulicher Entwicklungsspielraum in südlicher Richtung ermöglicht.

Außerdem ist das Wohngebäude Marmstorfer Poststraße 99 a auf dem Flurstück 1560 in Hinblick auf die östlich benachbarte gewerbliche Nutzung nur teilweise in die überbaubare Fläche einbezogen worden. Hiermit soll im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme langfristig ein gleichbleibender Abstand zwischen den Wohngebäuden und der gewerblichen Bebauung gewährleistet werden. Somit unterliegt auch der hier außerhalb der Baugrenze liegende Gebäudeteil im Weiteren dem Bestandsschutz.

In den Bereichen östlich Prachtkäferweg, Prachtkäferweg/ Ecke Sandkäferweg, westlich Hirschkäferweg und westlich Marienkäferweg/ Ecke Sandkäferweg wird aufgrund des Gebäudebestandes und der deutlich ablesbaren einheitlichen Bauungsstruktur sowie bestehender Bäume von einer Flächenausweisung abgesehen.

Statt dessen wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine Bautiefe von überwiegend 15 m festgesetzt. Östlich Prachtkäferweg wird in einigen Bereichen die Bautiefe aufgrund der bereits entstandenen doppelhausartigen Bebauung mit 20 m ausgewiesen. Die Bautiefe der vorhandenen Straßenrandbebauung soll begrenzt bleiben, um im Hinblick auf die Schaffung von rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten einen städtebaulich angemessenen breiten Abstand zwischen Alt- und Neubebauung zu gewährleisten.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung der Siedlung wird - außer in einigen zusammengehörigen Bereichen mit offener Bauweise - für das Plangebiet überwiegend auf die Ausweisung einer Bauweise verzichtet. Dadurch ist eine weitgehend flexible Bebauungsmöglichkeit gegeben, die die in diesem Gebiet häufig anzutreffende einseitige Grenzbebauung sowie eine Berücksichtigung vorhandener Bäume und Freiräume bzw. der Topographie ermöglicht.

Die Straßenrandbereiche werden bestandsentsprechend mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl wird überwiegend mit 0,3 festgesetzt. Um den kleinmaßstäblichen durch Grün geprägten Siedlungscharakter zu erhalten, werden die zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) nicht voll ausgeschöpft.

In Anlehnung an den Bestand wird für die rückwärtigen Bereiche nördlich Sandkäferweg eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Aufgrund der überwiegend vorhandenen Einzelhausbebauung wurde nördlich Maikäferstieg auf die Ausweisung von Doppelhäusern verzichtet. Außerdem kann bei Einzelhäusern im Hinblick auf eine flexiblere Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie auch deren Innenräume einer möglichen Verschattung durch die vorhandene erhaltenswerte Baumgruppe in der Blockmitte entgegengewirkt werden. Mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude wird auf das vorhandene kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge Rücksicht genommen. Um die Dichte der Bebauung in vertretbarem Rahmen zu halten, Beeinträchtigungen durch Verschattung zu vermeiden und den Versiegelungsgrad des Bodens im Hinblick auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren, wird für die rückwärtigen Grundstücke eine maximale Grundfläche von 120 m² pro Gebäude - bezogen auf das jeweilige Baugrundstück - festgesetzt.

Südlich der Straßen Sandkäferweg und Marienkäferstieg wird aufgrund der geringen Grundstückstiefen für eine rückwärtige Bebauung gegenüber der Straßenrandbebauung keine unterschiedliche Ausweisung vorgesehen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des erhaltenswerten Baumbestandes wird im vorderen Teil der Flurstücke 27, 28 und 1535 (Hirschkäferweg 1, 3 und 5) keine zusätzliche Bebauung vorgesehen. Die verhältnismäßig großen Grundstücke ermöglichen jedoch unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes eine Zweitbebauung im rückwärtigen Bereich, die auf dem Flurstück 1535 bereits realisiert wurde.

Für zwei Einzelhäuser (nördlich Sinstorfer Kirchweg/Ecke Hirschkäferweg und südlich Maikäferstieg) wird aufgrund der Grundstückssituation eine Baukörperausweisung vorgenommen, die zusätzlich zum Bestand einen Entwicklungsspielraum zulässt.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde im östlichen Bereich des Flurstücks 546 (Sinstorfer Kirchweg 52) die Baugrenze geändert. Durch die geringfügige Änderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Eine vorhandene Abwasserleitung auf privatem Grund erforderte außerdem die Zurücknahme der Baugrenze im Bereich östlich Hirschkäferweg (Hausnummern 2 bis 8).

Weitere Prüfungen der sehr unterschiedlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet ergaben, dass für die Bereiche zwischen Prachtkäferweg und Hirschkäferweg sowie Hirschkäferweg und Marienkäferweg eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht bzw. nur schwer möglich ist. Um hier dennoch eine rückwärtige Bebauung realisieren zu können, sind bestimmte Maßnahmen erforderlich. In einem Teilbereich des Marienkäferwegs befindet sich außerdem kein Regenwassersiel. Entsprechend musste für die Grundstücke Marienkäferweg 21 bis 43 die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung zurückgenommen werden (siehe dazu Ausführungen Ziffer 4.6.2). Statt der Flächenausweisung wurde in Anlehnung an den Bestand eine Bautiefe von überwiegend 20 m und in den Randbereichen von 12 m ausgewiesen, die für diese Grundstücke lediglich einen Entwicklungsspielraum ermöglicht.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Für das Flurstück 39 westlich des Marienkäferwegs/Ecke Sinstorfer Kirchstraße wird unter Berücksichtigung des Bestandes (Läden und nicht störende Gewerbebetriebe) allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung und die zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die maximal zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird nicht ausgeschöpft, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Damit können relativ große und nicht versiegelte Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1), um Beeinträchtigungen (Abgase, Lärm) der Wohngebiete, die von einem vermehrten Fahrverkehr ausgehen würden, zu vermeiden.

4.3 Mischgebiet

Für den nördlichen Teil des Flurstücks 552 zwischen Marienkäferweg und dem Gewerbehof wird unter Berücksichtigung des Bestandes (Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe) Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Aufgrund dessen, dass vom Prachtkäferweg eine Zufahrt für einige Gewerbebetriebe auf dem südlichen Teil des Flurstücks 552 besteht, wird hier kein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die im Mischgebiet zu-

lässigen Nutzungen und den Bestand sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten ist eine Flächenausweisung gewählt worden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt worden. Die maximal zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird nicht ausgeschöpft, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Mischgebiet sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebietes werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Der Ausschluss soll eine Verdrängung der in diesem Bereich vorhandenen Mischnutzungen von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen und einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegenwirken (s. auch Ziffer 4.4). Außerdem sollen wesentliche Beeinträchtigungen der vorhandenen sowie der geplanten benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden (Ziffer 4.1).

4.4 Gewerbegebiet

Für die ehemalige Meiereifläche westlich des Prachtkäferweges, die sich in den vergangenen Jahren zu einem Gewerbehof mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt hat, wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung zur Sicherung der Betriebe, Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Umwandlung eines Teils des bisherigen Industriegebiets in Gewerbegebiet sollen die bei Umstrukturierungen oder Neuansiedlungen möglichen gewerblichen Belästigungen für das Wohngebiet soweit wie möglich reduziert werden; ein Eingriff in bestehende Nutzungen ist damit nicht verbunden. Diesem Zweck dienen einmal die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wie auch der Ausschluss von bestimmten Betrieben einschließlich Vergnügungsstätten. Hierdurch soll ein Schutz der Wohnbebauung vor den Immissionen der gewerblichen Betriebe erreicht werden, so dass mit den getroffenen Festsetzungen dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Gewerbenutzungen insgesamt hinreichend entsprochen werden kann.

Die Arbeiten der vorhandenen Betriebe des Gewerbehofes finden überwiegend in Gebäuden statt, so dass diese Betriebe auch heute mit einer Reduzierung der Störungszulässigkeit existieren können. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen dementsprechend gesichert werden und zugleich Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Es ist auch zu berücksichtigen, dass das Wohngebiet aufgrund der situationsbedingten Einwirkung benachbarter Betriebe einer Ge-

räuschbelästigung ausgesetzt ist und daher nicht den Schutz in Anspruch nehmen kann, der einem nicht vorbelasteten Wohngebiet zuzubilligen ist. Die Geräuschbelästigungen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe liegen nicht in einem die Grenze des Zumutbaren überschreitenden Rahmen, der den planerisch getroffenen Ausweisungen eines reinen Wohngebiets sowie eines im Nahbereich von Wohnungen liegenden Gewerbegebiets entgegensteht.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche und dem Betrieb gerecht werdende Ausnutzung und um eine individuelle Anordnung der Gebäude zu ermöglichen, wurde eine Flächenausweisung gewählt. Als Höhenbegrenzung wurde bestandsentsprechend eine maximale Gebäudehöhe von 8 m über Gehweg festgesetzt. Um für die Gewerbebetriebe einen maßvollen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird nicht ausgeschöpft, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Regelung zum Ausschluss emittierender Betriebe im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 881), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331), ist notwendig, um angrenzende Wohngebiete vor Beeinträchtigungen weitestgehend zu schützen. Betriebe dieser Art stehen dem planerischen Ziel einer Bestandssicherung mit Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnen entgegen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegenwirken. Eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung hat gezeigt, dass Betreiber von Vergnügungsstätten gerade diejenigen bereits erschlossenen und verkehrsgünstigen Bereiche bevorzugen, die von der städtebaulichen Zuordnung den produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben sollen. Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sind z.B. in der Regel in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich die Gefahr einer Verdrängung bestehender gewerblichen Einrichtungen ergibt. Außerdem führen die mit Vergnügungsstätten verbundenen Be-

gleiterscheinungen, z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, vielfach reißerisch aufgemachte Reklame, zu Beeinträchtigungen in angrenzenden Wohngebieten. Der vorgenommene Ausschluss stellt somit eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt sind.

4.5 Gestalterische Anforderungen

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans typischen Merkmale wie Satteldächer mit einer Neigung von 30 Grad bis 45 Grad sowie das überwiegend verwendete Baumaterial rote Ziegelsteine und heller Putz sollen auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgenommen werden, um im Hinblick auf den Bestand ein harmonisches Gesamtbild der Wohnsiedlung zu erhalten bzw. in den Blockinnenbereichen zu entwickeln. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Dächer von Wohngebäuden als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30 Grad auszubilden sind (vgl. § 2 Nummer 4). Außerdem wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine, bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 5, Satz 1). Um insgesamt eine Einheitlichkeit der verdichteten Siedlung zu erzielen, wird außerdem festgesetzt, dass Kellerersatzräume und Garagen dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen sind (vgl. § 2 Nummer 5, Satz 2).

4.6 Straßenverkehrsflächen/Erschließung

4.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden überwiegend bestandsentsprechend festgesetzt. Im Einmündungsbereich Sinstorfer Kirchweg/ Marmstorfer Poststraße werden geringfügig neue Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile ist über sog. Pfeifenstieler-schließungen vorgesehen.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 6); dabei sollen die Zufahrten zusammen mit den Vorderliegern genutzt werden, um die Anzahl der Gehwegüber-fahrten im Straßenraum zu begrenzen und eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern.

Um den Zu- und Abfahrtsverkehr möglichst weitgehend aus der Wohnsiedlung herauszuhalten und auch den Gewerbepark nicht übermäßig mit Fahrverkehr von Besuchern und hier Beschäftigten zu belasten, wurde eine Stellplatzanlage im Eingangsbereich zum Wohngebiet ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um

eine bestandsentsprechende Ausweisung. Die Zufahrt der Stellplatzanlage erfolgt von Süden über den Sinstorfer Kirchweg

Im Bereich Prachtkäferweg/Ecke Marienkäferweg sind auf der westlichen Straßenseite Gehwegüberfahrten nicht zugelassen, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch erhöhten Fahrverkehr zu vermeiden. Für das nördliche Grundstück Prachtkäferweg/ Ecke Marienkäferweg wird bestandsgemäß eine Ein- bzw. Ausfahrt festgesetzt.

4.6.2 Regenwassersiel / Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet sind außer in einem Teilbereich (Marienkäferweg 21 bis 43) Regenwassersiele vorhanden. Die bestehenden Regenwassersiele sind für die nach dem derzeit bestehenden Baurecht des Baustufenplans mögliche Bebauung ausreichend dimensioniert. Das durch die zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen anfallende Oberflächenwasser kann jedoch aufgrund der zu geringen Kapazität nicht mehr schadlos über die vorhandenen Regenwassersiele abgeleitet werden.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann eine Festsetzung für eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht für alle Bereiche getroffen werden. Durchgeführte Probebohrungen in einzelnen Bereichen führten zu folgendem Ergebnis:

In den Teilbereichen zwischen Sinstorfer Kirchweg und Sandkäferweg, Sinstorfer Kirchweg und Maikäferstieg sowie zwischen Maikäferstieg und Rüsselkäferstieg kann eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen. Bei Bauvorhaben soll durch jeweilige Probebohrungen im Einzelfall bestimmt werden, welche Art der Versickerung (z.B. über flächige Mulden oder punktuell angeordnete Sickerschächte) möglich ist.

Zur Sicherung einer Versickerung des Oberflächenwassers wird festgesetzt, dass das auf den mit " (B) " bezeichneten Flächen von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist (vgl. § 2 Nummer 15). Die angegebenen Grundstücksgrößen, die Geländetopographie und die vorhandenen Bodenstrukturen begünstigen die Umsetzung der genannten Maßnahme.

Auf den mit " 1 " bezeichneten Flächen zwischen Prachtkäferweg und Hirschkäferweg sowie zwischen Hirschkäferweg und Marienkäferweg kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken aufgrund der geologischen Verhältnisse (s. Ziffer 4.8.3) nicht festgesetzt werden.

Da die vorhandenen Regensiele das durch neue Bebauung und dementsprechend größere Versiegelungsflächen zusätzlich anfallende Oberflächenwasser nicht aufnehmen können, ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen. Je Grundstück kann lediglich ein zusätzlich gedrosselter Niederschlagsabfluss von max. 2,0 l/s in die vorhandenen Regenwassersiele eingeleitet werden, da die Regenwassersiele hydraulisch ausgelastet sind. Ob eine Regenwasserrückhaltung auf den betreffenden Grundstücken in Kombination mit z.B. Dachbegrünung, Brauchwassernutzung und Rigolen möglich ist, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall geprüft und nachgewiesen werden (s. auch Ziffer 4.6.4). Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf Antrag von dem Einleitungsverbot abgewichen werden, wenn eine Rückhaltung des Regenwassers nicht mehr schadlos möglich ist. Gemäß § 9 Absätze 3 und 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280) wird deshalb festgesetzt, dass auf den mit " 1 " bezeichneten Flächen die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers unzulässig ist (vgl. § 2 Nummer 16). Gleichzeitig sollen mit der Festsetzung Bauwillige einen Hinweis auf die Versickerungsproblematik im rückwärtigen Grundstücksbereich und die dementsprechend erforderlichen besonderen Maßnahmen erhalten.

Die Grundstücke Marienkäferweg 21 – 43 (Flurstücke 15 –17 und 58 – 63) haben keine Belegenheit an einem Regenwassersiel. Das anfallende Oberflächenwasser der bestehenden Bebauung wird z. Zt. auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Auf einigen Grundstücken wurden mittlerweile auch Sickerschächte errichtet. Für diese Grundstücke ohne Sielanschluss kann keine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich ausgewiesen werden, da hierdurch weitere Versiegelungsflächen entstehen würden. Eine Versickerung des mehr als bisher anfallenden Oberflächenwasser wäre nicht mehr schadlos möglich. Um ggf. doch eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, wurde hierbei auch eine Versickerung des Oberflächenwassers über einen Graben entlang der südlichen Grundstücksgrenzen mit Notüberlauf in die vorhandenen Regensiele geprüft. Eine solche Maßnahme erfordert jedoch die Einigkeit aller betroffenen Grundeigentümer. Die Herrichtung des gesamten Grabens müsste vor Baubeginn des ersten Gebäudes im rückwärtigen Bereich erfolgen. Auch die Grundeigentümer, die nicht oder erst später im rückwärtigen Bereich bauen wollen, müssten die Kosten für die Herrichtung des Grabens zu diesem Zeitpunkt bereits mittragen. Es befinden sich außerdem auf vielen Grundstücken im südlichen Grenzbereich diverse Baumbestände. Für diese Grundstücke wird deshalb keine rückwärtige Bebauung vorgesehen.

Bei den Eckgrundstücken Marienkäferweg 19, 33, 35 und 45 ist der Anschluss an das vorhandene Siel in den Querstraßen möglich; dementsprechend konnte hier eine Zweitbebauung ermöglicht werden.

4.6.3 Schmutzwassersiel

Das durch die Nachverdichtung zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über das vorhandene Sielnetz abgeleitet werden.

4.6.4 Brauchwassernutzung

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei Neubau der Wohngebäude nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört wegen der hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies und die verhältnismäßig hohen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von besonderen Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzanlage zur Verfügung und finden Verwendung z.B. für die Wasserspülung der Toiletten; das Niederschlagswasser hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt kann damit einerseits eine sparsamere Nutzung des Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Entwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

4.7 **Spielplatz**

Bei der sog. Käfersiedlung handelt es sich um ein Wohngebiet in auffallend isolierter räumlicher Lage. Es besteht bereits heute trotz der derzeitigen Überalterung der Bevölkerung des Gebietes der Bedarf einer Spielplatzfläche in diesem Bereich, und in absehbarer Zeit wird sich außerdem eine Verjüngung im Althausbestand wie auch durch die Nachverdichtung aufgrund hinzuziehender junger Familien vollziehen.

Die im Bereich der Kreuzung Sandkäferweg/Hirschkäferweg vorgesehene, zweigeteilte Spielplatzfläche ist geeignet, Spielflächenbedarfe aus der jetzt bereits vorhandenen und der zukünftig ergänzenden Bebauung aufzunehmen. Die ausgewiesenen Spielplatzflächen liegen relativ zentral und gut erreichbar in den betroffenen Quartieren. Die vorhandene Zweiteilung ermöglicht gleichzeitig Spielbereiche für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen. Ein derartiges öffentliches Spielplatzangebot übernimmt wichtige quartiersbezogene, kommunikative Funktionen. Dabei dient sie u.a. als Fläche zum gemeinschaftlichen Spiel wie auch als markanter Treffpunkt innerhalb der Siedlung. Bisher fehlt im Quartier selbst wie

auch im näheren Umfeld eine solche gemeinschaftlich nutzbare Freifläche und kann nun im Zuge der hier ermöglichten Nachverdichtung auf einer bereits öffentlich gewidmeten Fläche realisiert werden.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.8.1 Begrünungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen verfolgen das Ziel, die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturschutzhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes zu mindern. Dabei haben die festgesetzten Anpflanzungen folgende positive Auswirkungen:

Teilausgleich für das durch die Bebauung verlorengelassene Grünvolumen, Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte infolge von Beschattung und Verdunstung, Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft, Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit Sicherung einer verbleibenden Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in den offenen Pflanzflächen, Verzögerung des Wasserabflusses und damit verstärkte Regenwasserverdunstung, Ergänzung vorhandener Lebensraumstrukturen, Verbesserung der Integration neuer Baukörper in das bestehende Ortsbildgefüge.

Aus diesen genannten Gründen sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Ist das Grundstück bereits stark mit Bäumen bewachsen kann in diesem konkreten Einzelfall gemäß § 31 Absatz 2 BauGB von der Umsetzung dieser Festsetzung befreit werden, da es ansonsten zu einer übermäßigen Verschattung des Grundstücks kommen und es somit zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Durch eine derartige einzelfallbezogene Befreiung von dem Pflanzgebot werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

- Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13). Dabei sollten extensiv begrünte Dächer als Sedum-Kräuter-Gras-Fläche hergestellt werden.

- Auf der Stellplatzanlage des Gewerbegebietes ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 9).
- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 10). Mit dieser Regelung sollen Neu- und Ersatzpflanzungen dem Charakter der vorhandenen Vegetation angepasst und wildlebenden Tieren, wie Vögeln und Insekten, soweit wie möglich artgerechte Lebensmöglichkeiten geboten werden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein Mindestumfang vorgeschrieben, um eine positive Wirkung der Bäume, auch hinsichtlich ihrer Ausgleichsfunktion, in absehbarer Zeit zu erreichen.

Einheimische Laubbäume sind z.B.

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn

4.8.2 Baumschutz

Hinsichtlich des Schutzes erhaltenswerter Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Das Plangebiet wird in Teilbereichen durch vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen orts- und landschaftsbildtypisch geprägt. Darüber hinaus kommt diesen Baumbeständen lufthygienische Bedeutung durch Staub- und Schad-

stoffausfilterung, kleinklimatische Bedeutung durch Verdunstung und Beschattung und Bedeutung als Lebensraum für Tiere zu.

Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan die Bestandserhaltung vorhandener, besonders prägnanter Baumbestände mit entsprechenden Schutz- und Vorsorgemaßnahmen vor.

Diese lauten im einzelnen:

- Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, mit Ausnahme von Entwässerungsanlagen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11). So können Wurzelbeschädigungen und Stammschäden dieser wertvollen Gehölzbestände verhindert werden, die diese ansonsten ab einem gewissen Umfang der Beschädigungen in ihrem Bestand gefährden und zum Absterben der Gehölze führen können. Dabei ist der zu schützende Bereich auf die durch die Baumkrone abgedeckte Fläche beschrieben worden, weil gerade in dieser Zone die wichtigen baumverankernden und im Bereich der Kronentraufe die baumversorgenden Wurzeln auftreten. Diese baumpflegerischen Maßnahmen sollen bei unvermeidlicher Bautätigkeit im Bereich der Kronentraufe den Fortbestand der betroffenen Gehölze sichern.

- Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 12). Die im Bebauungsplan festgesetzte Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass bei Abgang ein neuer Baum die gewünschte Funktion übernehmen kann. Aus dem Baumerhalt entstehende Einwirkungen wie Beschattung und Laubabfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Baumbestandes hingenommen werden.

4.8.3 Gewässer- und Bodenschutz

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Verbleib des Niederschlagwassers auf den Grundstücken vorgegeben (vgl. § 2 Nummern 15 und 16). Durch diese Festsetzungen kann zusätzlichen Versiegelungen durch Gebäudekörper und/oder Wege- und Platzbefestigungen entgegengewirkt werden. So können die durch die zusätzlichen Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes zu einem Teil gemindert werden. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann eine generelle Versickerung des anfallenden

Niederschlagswassers nur in Teilbereichen vorgenommen werden. In den Bereichen zwischen Prachtkäferweg und Hirschkäferweg sowie zwischen Hirschkäferweg und Marienkäferweg treten bindige Geschiebemergel - und Lehme auf, die eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken kaum ermöglichen bzw. erheblich erschweren (s. Ziffer 4.6.2).

Zur Sicherung einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird außerdem folgendes festgesetzt:

- Auf den privaten Grundstücken der Wohnbauflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 14). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig.

4.9 Lärmschutz

Die aufgrund der Verkehrsbelastung der angrenzenden BAB 7 für das Plangebiet gegebenen und künftigen Lärmimmissionen wurden 1994 durch eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (siehe Ziffer 3.1.2) bestimmt. Die Berechnungen ergaben, dass ein Vollschutz nur mit unverhältnismäßig hohen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzanlagen von 15 m Höhe über der BAB) erreicht werden kann. Für die Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen wurden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) angewendet. Die Verkehrslärmschutzverordnung legt die IGW nach dem Grad der Schutzbedürftigkeit für bestimmte bauliche Anlagen und Gebietsarten fest. Die Gebiete entsprechen der Baunutzungsverordnung und die IGW richten sich nach der baurechtlichen Situation der zu schützenden Grundstücke. Da die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar sind, wurde zumindest die Einhaltung der Tagesgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) im Erdgeschoss und im Außenwohnbereich der Gebäude angestrebt. Für einige Gebäude, die nicht voll aktiv geschützt werden können, werden unter bestimmten Voraussetzungen Entschädigungen für Schallschutzmaßnahmen gemäß § 42 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 881), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331) geleistet.

Für das Plangebiet werden als passive Lärmschutzmaßnahmen folgende Festsetzungen getroffen:

Auf den mit " (A) " bezeichneten Wohngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 7). Durch die im Bebauungsplan hierfür getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Durch den Bebauungsplan Sinstorf 19 werden ca. 80 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen. Einschließlich notwendiger Erschließungsmaßnahmen, wie Zufahrten und Zuwegungen, ergeben sich bei der Realisierung für die verschiedenen Naturhaushaltsfaktoren und für das Orts- bzw. Landschaftsbild folgende Auswirkungen:

5.1 Orts- und Landschaftsbild:

Die Erweiterungsmöglichkeit des Siedlungsbereiches um ca. 90 Einzel- bzw. Doppelhäuser wird den Charakter des gartenbezogenen Wohnens in einem Einfamilienhausgebiet nicht nachteilig verändern, da zusätzliche Bebauung nur auf ausreichend großen Grundstücken ausgewiesen ist.

Der Erhalt des besonders prägnanten Baumbestandes sowie die gemäß § 2 Nummer 12 festgesetzte Ergänzung des Baumbestandes tragen dafür Sorge, dass eine harmonische Integration der neuen Baukörper in die Bestandssituation ermöglicht wird. Dies gilt auch für die Ergänzung der Kulissenpflanzungen und die Stellplatzbegrünung des Gewerbegebietes.

Beeinträchtigungen des Faktors Orts- und Landschaftsbild werden bei plankonformer Realisierung der zusätzlichen Baumöglichkeiten nicht auftreten.

5.2 Tier- und Pflanzenwelt:

Durch die zusätzliche Bebauung gehen derzeitige offene Vegetationsflächen verloren. Der Verlust wird durch Begrünungen von Garagen- und Schutzdächern sowie durch die Anpflanzung von Bäumen teilweise ausgeglichen. Das verbleibende, nicht ausgleichbare Defizit ist hinnehmbar, da die Lebensraumstrukturen des gartengeprägten Siedlungsbereiches beibehalten werden, auch wenn diese in Teilbereichen kleinteiliger werden. Das Lebensraumgefüge für Tiere, die diese durch anthropogenen Einfluss stark geprägten Wohngebiete besiedeln können, bleibt erhalten.

5.3 Boden:

Durch Baukörper, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und andere befestigte Flächen wird der Boden ganz oder teilweise versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen entsprechend ganz oder in erheblichem Maße unwiederbringbar verloren. Neben diesen Versiegelungen unterschiedlicher Intensität sorgen die damit einhergehenden Abgrabungen und Verdichtungen sowie das Einbringen von standortfremden Materialien für irreversible Schädigungen der Bodenfunktionen.

Ein Ausgleich hierfür ist nur zu einem sehr geringen Teil durch die vorgesehene Begrünung von Garagen- und Schutzdächern möglich. Andererseits ist darauf hinzuweisen, dass bei dem Bau der genannten ca. 80 Einzel- oder Doppelhäuser vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt werden können. Es gehen keine

weiteren Flächen für die übergeordnete Erschließung verloren. Diese innere Verdichtung führt zu nachhaltigen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, ist aber einer Neubebauung auf bisher nicht bebauten Frei- bzw. Grünflächen eindeutig vorzuziehen.

5.4 Wasserhaushalt:

Der erhöhte Versiegelungsgrad (siehe auch vorher) bisher unversiegelter Flächen ver- bzw. behindert die Versickerung anfallenden Oberflächenwassers und führt so zu einem beschleunigten Abfluss dieses Wassers. Auf diese Weise wird die Wasserrückhaltung wie auch die Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig bzw. erheblich reduziert. Durch die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers für Teilflächen (s. Ziffer 4.9.2) auf dem jeweiligen Grundstück und durch die Vorgabe, befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herstellen zu müssen, kann den genannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt entgegengewirkt werden. Für einen größeren Bereich des Plangebiets ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten eine Versickerung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken nicht möglich.

5.5 Zusammenfassung :

Für die Naturhaushaltsfaktor "Boden" verbleiben in Folge der zusätzlichen Versiegelungen nachhaltige, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Für den Faktor „Wasserhaushalt“ ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nur ein teilweiser Ausgleich möglich. Da für den Bereich zwischen Prachtkäferweg und Marienkäferweg kein Versickerungsgebot festgesetzt werden kann, ist in diesem Bereich nur ein Ausgleich in geringem Umfang möglich.

Für den Faktor "Tier- und Pflanzenwelt" verbleibt ein nicht ausgleichbares aber hinnehmbares Defizit, da grundsätzlich die Lebensraumstrukturen des gartengeprägten Siedlungsbereiches beibehalten werden.

Für den Faktor "Orts- und Landschaftsbild" werden bei plankonformer Realisierung der zulässigen Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen auftreten.

Insgesamt sind die verbleibenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen hinnehmbar, da im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen vorhandene Erschließungen genutzt und ein möglicher Druck auf bisher nicht bebaute oder erschlossene Frei- bzw. Grünflächen vermindert werden kann. Diese Nachverdichtungsmaßnahmen sind der Ausdehnung auf die "Grüne Wiese" eindeutig vorzuziehen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141) und der Teilbebauungsplan TB 965 vom 11. Oktober 1960 (HmbGVBl. S. 426) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Gebiet ist etwa 169.010 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 23.150 m² (davon neu etwa 45 m²) und für zwei Spielplätze neu etwa 1.620 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 45 m² für Straßenverkehrsflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese sind unbebaut. Außerdem können im Rahmen der Herrichtung der neuen Straßenverkehrsflächen Kosten für die Ersatzpflanzung einer bestehenden Hecke entstehen.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Spielplatzflächen entstehen.