

Begründung

zum Bebauungsplan Sülldorf 5

Inhalt

<u>Begründung</u>	1
<u>zum Bebauungsplan Sülldorf 5</u>	1
1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF	2
2. ANLASS DER PLANUNG	2
3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1 RECHTLICH BEACHTLICHE TATBESTÄNDE	2
3.1.1 <i>Flächennutzungsplan</i>	2
3.1.2 <i>Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm</i>	2
3.2 ANDERE RECHTLICH BEACHTLICHE TATBESTÄNDE	3
3.3 ANDERE PLANERISCH BEACHTLICHE TATBESTÄNDE	3
3.4 ANGABEN ZUM BESTAND	3
4. UMWELTBERICHT	5
5. PLANINHALT	5
5.1 REINES WOHNGEBIET	5
5.2 GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN	6
5.3 STELLPLÄTZE	6
5.4 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	7
5.5 PARKANLAGE	7
5.6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	8
5.7 BAUM- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	8
5.8 WASSERSCHUTZGEBIET	8
5.9 BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN	9
5.10 FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	11
6 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
6.1 EINGRIFFSBESCHREIBUNG	12
6.2 MINDERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	12
6.3 EINGRIFFSBILANZIERUNG NATURSCHUTZFACHLICHE BEURTEILUNG UND ABWÄGUNG	13
7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	13
8. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE	13
9. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN	13

Begründung

zum Bebauungsplan Sülldorf 5

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i. V. mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 2/93 vom 8. Juni 1993 mit seiner Ergänzung vom 9. September 1996 (Amtl. Anz. S. 1185; S. 2385) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat im Rahmen einer vom Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Altona vom 11. Mai 1993 durchgeführten öffentlichen Anhörung stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 11. April 1993 (Amtl. Anz. S. 802) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Dringender Wohnraumbedarf erfordert die Ausweisung von verkehrsgünstig gelegenen Flächen für den Wohnungsbau. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung im Einzugsbereich der S-Bahn-Station Sülldorf geschaffen werden.

Ökologische Belange wurden bei der Ausarbeitung des vom Investor erstellten städtebaulichen Konzepts berücksichtigt, insbesondere werden erhaltenswerte Bäume, Büsche und Knicks geschützt. Der westlich des Baugebiets vorhandene Wald wird durch die Ausweisung als Grünfläche in seinem Bestand langfristig 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 Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Plangebiet als bioklimatischen und lufthygienischen Entlastungsraum sowie als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet mit keiner bis geringer Veränderung der natürlichen Klimaausprägung dar. Das zugeordnete Klimatop ist die Parkanlage sowie Kleingärten. Der Planungsraum ist Bestandteil der Sülldorfer Achse innerhalb des Freiraumverbundsystems

und zählt zum städtischen Naherholungsgebiet der Rissen-Sülldorfer Feldmark/Klövensteen. Darüber hinaus zählt der Raum zum Milieu der Parkanlage und hat die milieuübergreifende Funktion eines Bezirksparks.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Planungsraum Grünanlage mit der Schwerpunktsetzung Parkanlage sowie verschiedenen stadökologisch wirksamen Zielen und Maßnahmen dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne:

Der Baustufenplan Sülldorf/Iserbrook in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Außengebiet sowie Außengebiet mit Landschaftsschutz aus.

Landschaftsschutz:

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375). Für eine Fläche südlich Hembarg/westlich Sülldorfer Mühlenweg ist der Landschaftsschutz durch Verordnung vom 11. März 1997 (HmbGVBl. S. 72) aufgehoben worden.

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). Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Bausberg.

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).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Gutachten

1995 wurde ein landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten für die naturschutzrechtlichen Festsetzungen und für die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die Planung eingeholt. Grundlage dafür war ein inzwischen überholtes städtebauliches Konzept, das aber wie der jetzige Plan zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude vorsah.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des S-Bahnstation Sülldorf im Bereich Hembarg,

Sülldorfer Mühlenweg und dem Waldpark Marienhöhe. Der nordwestlich Teil des Plangebiets wird als Wohngebiet genutzt. Auf den Flurstücken 3000 und 3001 (ehemals Flurstück 1105) sind zwei Einfamilienhäusern vorhanden. Das Ziel des Bebauungsplans, zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen, wurde bereit auf der ehemaligen Ackerfläche im Eckbereich Hempbarg/Sülldorfer Mühlenweg verwirklicht. Auf dieser Fläche entstanden zwei Reihenhauszeilen auf den Flurstücken 2955 bis 2968; 2972 bis 2989 sowie 3141 der Gemarkung Sülldorf (ehemals Flurstück 1107) und sieben mehrgeschossige Stadtvillen (Flurstück 2991). Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude wurde über Flurstück 2990 (ehemals 1107) als private Zuwegung gesichert.

Die Gehölzbestände sowie die Knicks und Wallhecken, die die ehemalige Ackerfläche umgrenzten, wurden erhalten. Das übrige Plangebiet ein Teil des Waldparks Marienhöhe.

Während die Knickabschnitte im Südwesten und im Osten über einen knicktypischen Aufbau verfügen, bestehen die Abschnitte im Nordwesten und im Süden überwiegend aus Jung- und Altbäumen ohne Strauchschicht. Die südliche Grenze der Ackerfläche wird geprägt durch den unmittelbar angrenzenden Waldsaum, der wiederum Bestandteil der Parkanlage des Waldparks Marienhöhe ist. Der südlich des Hempbarg sowie westlich der bestehenden Bebauung befindliche Wald ist ebenfalls Bestandteil des Waldparks Marienhöhe. Der gesamte Planungsraum, besonders im Bereich der Ruderalflur, kann als besonders reichhaltiges Lebensraumangebot für Vögel und Insekten angesehen werden.

Das Gebiet befindet sich auf dem Geestrücken. Es verfügt über einen hohen Reliefgrad. Im nordwestlichen Bereich liegt die Geländehöhe bei 42 m NN. Nach Nordosten fällt das Gelände auf 40 m NN und nach Südwesten auf 37 m NN ab. Das geologische Ausgangssubstrat besteht aus Schmelzwassersanden der Saale-Kaltzeit. Im Gebiet kommen ausschließlich gemischtkörnige Sande vor, die meist mitteldicht bis dicht gelagert, gut wasserdurchlässig und nicht frostempfindlich sind. Im nordwestlichen Bereich befindet sich entsprechend der Baugrunderkarte eine verfüllte Sand- bzw. Kiesgrube. Die anstehenden Böden des Plangebietes sind heute im Bereich der Ackerfläche durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Flurabstände des Grundwassers der Geest betragen auf eine generalisierte Geländeoberfläche bezogen im Bereich des Gebietes 20 bis 40 m. Aufgrund der überwiegend anstehenden Sande, die nur relativ geringes Filtervermögen besitzen, ist von einer erhöhten Gefährdung des Grundwassers durch Nähr- und Schadstoffeinträge auszugehen. Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Boursberg.

Bei der Ackerbrache ist aufgrund des Vegetationsbestandes und der Reliefierung von einer starken nächtlichen Abkühlung (Kaltluftentstehungsraum) und geringen Erwärmung am Tage auszugehen. Die nordwestlich und südlich angrenzenden Waldgebiete sowie die Knicks des Plangebietes besitzen eine hohe lufthygienische Bedeutung. Das Plangebiet kann bei austauscharmen Wetterlagen bioklimatische und lufthygienische Belastungsräume entlasten. Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die mit Wildstauden bestandene Ackerfläche, die randlich gelegenen linearen Gehölzstrukturen der Knicks bzw. der Wälder sowie durch das bewegte Geländere relief geprägt. Aufgrund der Lage zwischen Siedlungs- und Erholungsgebiet des Waldparks stellt das Gebiet einen Raum mit hoher Eigenart und naturräumlicher Identität dar. Es besitzt aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und der unmittelbaren Umgebung zu übergeordneten Erholungsgebieten (Rissener Kiesgrube, Marienhöhe) eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der östliche Knick bildet

wegen seines dichten Gehölzbestandes eine klare Trennungslinie zwischen den Nutzungen Landwirtschaft bzw. Erholung und dem Siedlungsgebiet und kennzeichnet diesen Übergangsbereich.

Die Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sowie die westlich angrenzende Parkanlage zählen als Waldpark Marienhöhe zu den Bezirksparks von übergeordneter Bedeutung, die z. T. auch großen Waldanteil enthalten.

Das Wohnungsbauvorhaben zur Realisierung von Reihenhäusern und Stadtvillen am Sülldorfer Mühlenweg und Hemparg wurde nach der öffentlichen Auslegung vorweggenehmigt. Die Wohngebäude und die private Erschließung wurden bereits fertiggestellt. Der südlich an das Neubaugebiet anschließende Bereich wurde als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt. Auf dieser Fläche, die in der Planzeichnung mit „(Z)“ bezeichnet ist, wurden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen um einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu schaffen.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.2.)

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Auf der ehemaligen Ackerfläche am Sülldorfer Mühlenweg wird reines Wohngebiet ausgewiesen. An der Nordgrenze und am nördlichen Teil der Westgrenze des Grundstücks befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser. Am Sülldorfer Mühlenweg und entlang der Maßnahmenfläche im südlichen Planbereich sind zwei- und dreigeschossige Stadtvillen mit einem Staffelgeschoss entstanden. Mit der lockeren Anordnung der Baukörper und der Vorschrift, Stellplätze für den Geschosswohnungsbau nur in einer Tiefgarage unterzubringen, wird trotz der relativ hohen Bebauungsdichte ein größerer zusammenhängender Grünraum sichergestellt. Dies ist im Hinblick auf die Lage des Wohngebiets unmittelbar neben dem im Westen angrenzenden Waldpark Marienhöhe und gegenüber von Einfamilienhäusern im Osten besonders wichtig.

Der vorhandenen Nutzung entsprechend werden auf den Flurstücken 3000 und 3001 (ehemals 1105) der Gemarkung Sülldorf zwei Einfamilienhäuser als reines, eingeschossiges Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 in offener Bauweise festgesetzt. Mit der Ausweisung dieses Überbauungsgrades wird der Gebäudebestand gesichert sowie die von Bebauung freien Flächen berücksichtigt. Die Festsetzung einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern mit der Beschränkung auf höchstens zwei Wohnungen je Gebäude erfolgt ebenfalls, um den vorhandenen Einfamilienhauscharakter zu erhalten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan aufgrund einer Anregung wie folgt geändert: auf dem Flurstück 2999 (ehemals 1105) der Gemarkung Sülldorf wurde ein zusätzlicher eingeschossiger Baukörper mit einer Wohneinheit ausgewiesen. Der zusätzliche Baukörper wurde in einem Bereich des Grundstückes ausgewiesen, wo der Eingriff in den bestehenden Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering ist. Das Flurstück 2999 erhält durch den zusätzlichen Baukörper eine Grundflächenzahl von 0,1. Mit dieser geringen Baudichte wird dem Charakter des naturnahen Grundstückes Rechnung getragen. Die unter der Obergrenze des § 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), liegende, mit einer Grundflächenzahl 0,1 und 0,2 getroffenen Festsetzungen im Wohngebiet offener Bauweise am Hempbarg sichern den Fortbestand des durchgrünten Einfamilienhausgrundstücks an der Nahtstelle zum offenen Landschaftsraum. Der Charakter des naturnahen Grundstückes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Ziele des Landschaftsschutzes werden durch den zusätzlichen Baukörper nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die von der Planänderung Betroffenen wurden gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches beteiligt.

In dem zwei- und dreigeschossigen reinen Wohngebiet werden die für das Maß der baulichen Nutzung festgelegten Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 trotz der Randlage im Stadtgebiet überschritten. Die Überschreitung ergibt sich hauptsächlich durch die Festsetzung der Tiefgarage, die gewählt wurde, um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten. Im Übrigen resultiert die Bebauungsdichte aus dem Wohnungsbedarf und den Erfordernissen des Natursausgleichs, denen zufolge ein Teil des Grundstücks als Maßnahmenfläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt werden muss. Im zweigeschossigen Reihenhausbau wird das Höchstmaß mit der GRZ von 0,4 voll ausgeschöpft. Einen Ausgleich dafür bildet die auf dem gleichen Grundstück festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die gleichzeitig als Versickerungsfläche herangezogen werden soll.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Erker und Loggien ist insbesondere im Zusammenhang mit der für die Stadtvillen getroffenen Ausweisung einer überbaubaren Fläche mit der Angabe einer Grundflächengröße als Höchstmaß nicht vorgesehen. Die Baukörper liegen innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Flächen. Diese Art der Ausweisung lässt eine differenzierte Grundrissgestaltung und eine Gliederung der Fassaden ohne Baugrenzenüberschreitung zu. Die Reihenhäuser sind mit einer Bautiefe von 13 bis 14 m großzügig bemessen.

5.2 Gestalterische Anforderungen

Mit den im Plan für den Geschosswohnungsbau ausgewiesenen überbaubaren Flächen mit einer Grundfläche von 380 m² pro Gebäude wird ein Gestaltungsspielraum für die Gliederung der Fassaden durch Vor- und Rücksprünge ermöglicht. So wird den relativ großen Baukörpern durch eine Senkrechttbetonung eine größere Leichtigkeit verliehen. Aus dem gleichen Grund ist das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem flachen Dach mit einer Neigung von maximal 10 bis 25 Grad festgesetzt. Im Zusammenhang mit den durch die Anordnung von einzeln stehenden Punkthäusern und die Festlegung einer Tiefgarage für alle Stellplätze des Geschosswohnungsbaus entstandenen Freiräumen ist so in dem städtebaulich besonders empfindlichen Bereich zwischen dem unmittelbar anschließenden Waldpark und der umliegenden kleinteiligen Bebauung eine der Umgebung angepasste Wohnsiedlung entstanden.

5.3 Stellplätze

Die für den Geschosswohnungsbau erforderlichen Stellplätze sollen im Hinblick auf die Freiflächengestaltung ausschließlich in der dafür ausgewiesenen Tiefgarage angeordnet werden. Hierdurch steht ein größtmöglicher Bereich an Freiflächen für die Anwohner zur Verfügung, der gestalterisch aufgewertet werden kann. Entsprechend wird festgesetzt, dass

für den Geschosswohnungsbau Stellplätze nur in der festgesetzten Tiefgarage zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 1).

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und mit Laubgehölzen und Stauden zu begrünen sind. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 2). Die Begrünung von Tiefgaragen wird festgesetzt, um das Wohnbaugebiet ökologisch und gestalterisch aufzuwerten. Die Flächen über den Tiefgaragen werden durch die Bepflanzung gärtnerisch nutzbar gemacht und tragen somit zur Belebung des Wohnquartiers bei. Das neue Wohnbaugebiet wird durch die anzupflanzenden Bäume durchgrünt und in die umgebenden Grünräume eingebunden (vgl. Ziffer 5.9).

5.4 Straßenverkehrsfläche

Das Wohngebiet ist im Wesentlichen durch eine Privatstraße erschlossen, die im dafür von der Bindung für den vorhandenen Knick freigehaltenen Bereich an den Sülldorfer Mühlenweg angeschlossen wird. Die nördliche Reihenhauserzeile und das Einfamilienhausgrundstück haben ihre Belegenheit am Hempbarg erhalten. In Hinblick auf die zu erhaltende Ökologie innerhalb des landschaftsbezogenen Wohngebiets wurde nur eine minimale Erschließung erfolgen.

Der Hempbarg bleibt im mittleren Teil als Fußweg bestehen, im östlichen und westlichen Bereich jeweils als Wohnhof mit Wendemöglichkeiten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Plan aufgrund eines Beschlusses der Bezirksversammlung Altona geändert. Es wurde beschlossen, auf die vorgesehene östliche Kehre, die an das Flurstück 2999 (ehemals 1105) der Gemarkung Sülldorf grenzt, zu verzichten um einen Ausbau der Straße auf ein Minimum zu begrenzen und somit eine erhöhte Verkehrsbelastung zu verhindern. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Die von der Planänderung betroffenen wurden gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches beteiligt.

Anschließend wurde die Änderung bezüglich der Kehre durch einen erneuten Beschluss der Bezirksversammlung aufgehoben. Durch den Verzicht der Kehre wäre lediglich eine städtebaulich unbefriedigende Müllentsorgung für die Anwohner des Hempbarg möglich, daher wurde beschlossen, die Kehre wie in der ausgelegten Fassung in den Bebauungsplan festzusetzen und diese wie in der ausgelegten Fassung festzustellen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Die von der erneuten Planänderung Betroffenen wurden gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches beteiligt.

5.5 Parkanlage

Der als öffentliche Parkanlage festgesetzte Bereich des Plangebiets umfasst einen Teil des Waldparks Marienhöhe, der wegen seines Baumbestandes bis an die Straße Hempbarg erhalten bleibt. Der Waldpark bildet die Fortsetzung des großen zusammenhängenden Grünraumes an der Elbe in Blankenese und Rissen und besitzt für die Stadt Hamburg einen erheblichen Naherholungs- und Freizeitwert. Die vorhandene Fußwegverbindung bleibt erhalten.

5.6 Oberflächenentwässerung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10).

Hiermit bleibt ein größtmöglicher Anteil an versickerungswirksamer Fläche erhalten. Ferner wird durch sparsame Flächenbefestigung der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung. Daher sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig.

5.7 Baum- und Landschaftsschutz

Für Teile des Plangebietes wurden die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972 (HmbGVBl. S. 207) aufgehoben. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde für Teile des Plangebiets erforderlich, weil der Charakter des Gebiets durch die ermöglichte dichte Bebauung erheblich verändert wird und damit seine Schutzwürdigkeit verliert.

Für die Flurstücke 2999, 3000 und 3001 (ehemals 1105) der Gemarkung Sülldorf, die als reines Wohngebiet ausgewiesen sind, kann der Landschaftsschutz bestehen bleiben, weil die vorhandenen Gebäude sowie der zusätzlich ausgewiesene Baukörper die Ziele des Landschaftsschutzes nicht berühren.

Für die im Plangebiet befindlichen 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). Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

5.8 Wasserschutzgebiet

Im Plangebiet gelten die Vorschriften der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17). Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III ("weitere Schutzzone") des Wasserschutzgebiets Boursberg. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung 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 von Dachflächen 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 kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmegenehmigungen erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist. Zum Schutz des Grundwasserhaushalts, insbesondere im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet und zur Entlastung der Mischwassersiele, soll das Oberflächenwasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen vor Ort zurückgehalten bzw. nur verzögert abgeleitet werden. Dieses lässt sich bei der weiteren Bebauung durch die getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser auf den Grundstücken realisieren.

Das anfallende Niederschlagswasser soll jeweils auf den Grundstücken in Mulden oder Teichanlagensystemen zurückgehalten bzw. auf Grund der im Plangebiet vorliegenden Untergrundverhältnisse zur Versickerung gebracht werden, so dass auf eine Ableitung über die Siele verzichtet werden kann.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10). Daher sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig. Auf diese Weise soll ein größtmöglicher Anteil an versickerungswirksamer Fläche erhalten bleiben. Ferner wird durch eine sparsame Flächenbefestigung der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch die geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas. Weiter bietet sich für die Einzelhäuser die Brauchwassernutzung im Sanitär- und Gartenbereich an. Durch diese Maßnahmen wird der Gefahr der Veränderung des Grundwasserhaushalts entgegengewirkt. Sie dienen gleichzeitig dem Schutz des stark durchgrünten Plangebiets, dessen Erhalt vom Grundwasserhaushalt direkt abhängig ist.

5.9 Begrünungsmaßnahmen

Gehölzpflanzungen

Für Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 8).

Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine optimale, stadtoökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushalts 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 fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

Für Bäume, mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen und zu erhalten. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7) .

Die festgesetzten Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des betroffenen Stadtquartiers auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen liegt begründet im Erfordernis der Erhaltung der Vitalität des Baumbestandes. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes eines Baumes führen zu einer nachhaltigen Veränderung der Vitalität.

In den Wohngebieten ist für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu pflegen (vgl. § 2 Nummer 6).

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Hempbarg sind pro Grundstück bis zu 3 m breite Unterbrechungen für notwendige Zufahrten zulässig. (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern gewährleistet trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, hier insbesondere den Kulturfolgern, entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen darüber hinaus die geplanten Gebäude abgeschirmt und optisch in die Landschaft eingebunden werden.

Durch die Anpflanzverpflichtungen an der Straße Hempbarg soll die landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Gebäude erreicht werden. Darüber hinaus erfüllen diese Anpflanzungen ökologische Ausgleichsfunktionen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Unterbrechungen sind notwendig, um vom Hempbarg aus die Grundstücke erschließen zu können.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Plan aufgrund einer Anregung wie folgt geändert: die in der Auslegung festgesetzte Breite von 2,5 m für die Unterbrechungen der Anpflanzungen am Hempbarg wurde auf 3 m vergrößert. Hiermit wird sichergestellt, dass die Unterbrechungen gleichzeitig als Durchfahrt und Durchgang nutzbar sind und eine reibungslose Erschließung der Reihenhäuser für PKW's und Fußgänger gesichert ist. Des Weiteren wurde folgende Anregung berücksichtigt, die während der öffentlichen Auslegung einging: einen zusätzlichen Durchgang im Bereich der Anpflanzfläche am Sülldorfer Mühlenweg festzusetzen. Damit wird die Erreichbarkeit des Wohngebietes für die Fußgänger verbessert. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die von der Planänderung Betroffenen wurden gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches beteiligt.

Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und mit Laubgehölzen und Stauden zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 2). Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. In Bereichen, wo Bäume angepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 2 m³ betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Tiefgaragen führt zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen und verbessert die Wohnumfeldsituation. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst.

Durch eine intensive Tiefgaragenbegrünung von 50 bis 100 cm Bodensubstrat mit

entsprechender Vegetationsdecke werden alle positiven Effekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die bereits durch eine extensive Dachbegrünung erzielt werden können, noch wesentlich vergrößert.

Begrünung von Dächern / Garagen

Flachdächer von Garagen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3). Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für verloren gegangene und bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung mit einer Sedum- oder Gras-Kraut-Vegetation. Die bewachsene Bodenschicht dient einer wirksamen Speicherung von Regenwasser. Durch das Wasserrückhaltevermögen wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. reduziert, zudem wird angepassten Tierarten in der Boden- sowie Vegetationszone ein Lebensraum geschaffen. Die Begrünung führt vor allem auch zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen und hält den Eingriff in das Landschaftsbild gering. Die Bepflanzung von Dächern trägt außerdem durch Reduzierung von Aufheizeffekten sowie durch temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des Kleinklimas und der lufthygienischen Verhältnisse dieses Stadtteils bei. Weiterhin mindert die Aufsicht auf vielfältig begrünte Dächer die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Begrünung von Fassaden

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 4 m beträgt sowie Außenwände von Garagen und Stützen von Schutzdächern auf Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Eingrünung der Fassaden soll eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen bewirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Die Fassadenbegrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Fassaden stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere (z. B. Insekten und Vögel) in der Stadt dar. Diese Maßnahme mindert somit auch die durch die beabsichtigte Bebauung entstehenden Eingriffe. Darüber hinaus wirken die begrünten Fassaden schallabsorbierend und sind als positive stadtgestalterische Elemente zu werten.

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

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ein heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und zu pflegen; je 200 m² ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zwei kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, fünf Heister von mindestens 150 cm Höhe und 40 Sträucher (vgl. § 2 Nummer 9).

Durch die Entwicklung einer naturnahen und offen gestalteten Laubgehölzbepflanzung, dominierend soll hier die standortgerechte Stiel-Eiche sein, sollen die ökologischen Funktionen und das Landschaftsbild aufgewertet werden. Darüber hinaus werden die neuen Gebäude zu einem Teil der angrenzenden Parkanlage hin abgeschirmt. Damit die Anlage

und die Pflege fachgerecht erfolgen, muss die zuständige Naturschutzbehörde dies durch die Genehmigung der Planung sicherstellen. Die Funktionen der Maßnahmenfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild auch z.B. als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten können nur gewährleistet werden, wenn sie nicht durch Gartennutzung oder andere Nutzungen beeinträchtigt werden.

Die Maßnahmefläche ist den im Plan mit „(Z)“ bezeichneten Baugebieten zugeordnet.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsbeschreibung

Der Bebauungsplan beinhaltet Eingriffe in Natur und Landschaft, da seine Umsetzung eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Die Eingriffe finden überwiegend auf den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeflächen statt. Folgende wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Neuplanung entstanden:

- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen Bodensubstanzverluste aufgrund von Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen.
- Verlust der Bodenfunktion im Bereich der Bodenversiegelungen durch Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-, Boden-, Wasser-Austauschvorgänge wie z. B. Bodenversickerung und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen.
- Verminderte Grundwasserneubildungsrate durch zunehmende Bodenversiegelung sowie erhöhter Oberflächenabfluss von Regenwasser durch zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser als Folge der Bodenversiegelung.
- Verminderte Regenwasserinfiltration in den Boden und damit Reduzierung pflanzenverfügbaren Bodenwassers.
- Zunahme lokalklimatischer Aufheizungseffekte durch Zunahme der Bebauung und der Versiegelung.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erholungsnutzung und der landschaftlichen Sichtbezüge durch die Überplanung von ökologisch und freiraumplanerisch wertvollen Flächen.

Der landschaftlich geprägte Übergangsbereich zwischen der nördlichen und östlichen Wohnbebauung und dem Waldpark Marienhöhe wird zu einem städtischen Landschaftsraum.

6.2 Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Um die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren zu können, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. § 2 Nummer 9).

- Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher mit einheimischen Laubgehölzen unter Beachtung von Pflanzqualitäten.
- Beschränkung der Bebauung durch Ausweisung von Baukörpern unter Berücksichtigung erhaltenswerten Baumbestandes.
- Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung für schutzwürdigen Baumbestand mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (vgl. § 2 Nummer 7).
- Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher.
- Begrünung der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Laubgehölzen und Stauden (vgl. § 2 Nummer 1).
- Dachbegrünung von Flachdächern von Garagen (vgl. § 2 Nummer 3).
- Begrünung von Fassaden und Stützen von Gebäuden mit Schling- und Kletterpflanzen (vgl. § 2 Nummer 4).

6.3 Eingriffsbilanzierung naturschutzfachliche Beurteilung und Abwägung

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan einhergehenden neuen Flächennutzung entstanden erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die überplanten Flächen mit klimatischer und ökologischer Ausgleichsfunktion werden für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen und gehen als Vegetationsflächen verloren. Das Landschaftsbild wird durch die entstandene Stadtkante nachhaltig negativ beeinflusst. Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können nur teilweise durch die in § 2 und der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen gemindert bzw. kompensiert werden. Da weitere ökologisch wirksame Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans nicht festgesetzt werden können, verbleibt ein nicht kompensierbarer Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägungen müssen die verbleibenden Beeinträchtigungen zugunsten des vordringlichen städtebaulichen Ziels zur Schaffung von neuem Wohnraum hingenommen werden.

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

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 54.750 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4.650 m² (davon neu etwa 700 m²) und für Parkanlagen etwa 21.600 m² benötigt.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten für Maßnahmen der Oberflächenentwässerung und den Ausbau der Kehren.