

## Begründung

### zum Bebauungsplan Billstedt 92

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

05.12.1995

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

Neben der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan mit der Bezeichnung Billstedt 92 nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288), erstellt, der Festlegungen über Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Baumbeständen und Grünflächen enthält.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 2/90 vom 27. Juli 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1417) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. August 1990 und 16. September 1994 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 1497, 1994 Seite 2189) stattgefunden.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Im nördlichen Plangebiet verläuft ein Grünzug. Die das Plangebiet begrenzende Glinder Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan Billstedt 92 sollen die noch vorhandenen Gebäude des alten Ortskerns Öjendorf in ihrem historischen Erscheinungsbild gesichert werden. Durch eine geringfügige Verdichtung der Wohnbebauung wird eine milieugerechte Ergänzung des Ortskerns angestrebt. Ferner sollen Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen beiderseits des Schleemer Bachs von Bebauung freigehalten werden.

### 4. Angaben zum Bestand

An der Archenholzstraße, am Mattkamp und am Reinskamp befinden sich ehemalige Hofgebäude, die teilweise gewerblich, teilweise für Wohnzwecke genutzt werden sowie ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Weiterhin ist ein Gartenbaubetrieb am Mattkamp vorhanden. Südlich der Archenholzstraße werden mehrere große Hallen als Lagergebäude mit entsprechenden Büroräumen genutzt, eine Klempnerei hat auf rückwärtigen Grundstücksteilen ein Werkstattgebäude.

Beidseitig der Merkenstraße überwiegen ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser aus den zwanziger Jahren. Die Gebäude westlich der Merkenstraße und am Cottaweg werden von kleingewerblichen Betrieben genutzt, es handelt sich hierbei um einen Brennstoffhandel mit Gartenbedarf, eine Sattlerei, eine Autoreparaturwerkstatt, ein Lebensmittel- und ein Bekleidungsgeschäft. Die ein- bis dreigeschossigen Wohngebäude östlich der Merkenstraße am Baxmannweg wurden Anfang der siebziger Jahre und die zweigeschossigen Reihenhäuser am Baxmannweg Anfang der achtziger Jahre erbaut.

An der Öjendorfer Höhe befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus, östlich daran anschließend Einfamilienhäuser. Die Flächen zwischen der Glinder Straße und dem Schleemer Bach werden extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die unbebauten Flächen südlich der Archenholzstraße sind begrünt, östlich davon sind 14 Dauerkleingärten vorhanden.

Auf dem Flurstück 1200 (Archenholzstraße 75) befindet sich ein Rundschuttbauwerk, welches aus der Zivilschutzbindung entlassen und zur ersatzlosen Beseitigung freigegeben wurde. Auf dem Flurstück 1051 (Archenholzstraße 87) be-

findet sich im Keller des Wohngebäudes ein Schutzraum, der als Ersatz für ein beseitigtes Schutzbauwerk errichtet wurde. Dieser Schutzraum unterliegt dem Beseitigungsverbot nach dem Schutzbaugesetz vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2325, 2384 und 2386). Eingeschlossen in das Veränderungs- und Beseitigungsverbot ist auch die notwendige freie Zuwegung auf das Grundstück.

Im südlichen Planbereich auf Teilen der Flurstücke 720 und 729 sind Geländeänderungen aufgetreten, wie eine vergleichende Auswertung von Luftbildern und Grundkarten ergeben hat. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht aufgetreten. Auf dem Flurstück 585 (Reinskamp 2 a) befindet sich eine Grundwassermeßstelle, die erhalten werden und zugänglich bleiben muß.

Die Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG auf den Flurstücken 782, 585 und 594 sowie ein 110 kV-Kabel in der Merkenstraße und im Reinskamp sind für die Versorgung des Gebiets erforderlich und müssen erhalten bleiben.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen ist für das Plangebiet überwiegend reines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei wurde weitgehend die bestehende Bebauung in den Bebauungsplan übernommen. Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters Öjendorfs sind Erweiterungen und neue Bebauungsmöglichkeiten nur in wenigen Fällen neu ausgewiesen. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und den aufgelockerten Charakter der Bebauung zu erhalten, werden im überwiegendem Plangebiet die zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), unterschritten. Im einzelnen:

- Nördlich der Archenholzstraße wird die ein- bis zweigeschossige Bebauung bestandsentsprechend als Baukörperausweisung übernommen. Auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 1200, und 753 sind ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser als Ergänzung der bestehenden Bebauung neu ausgewiesen. Die Bebauungsmöglichkeiten überschreiten stellenweise geringfügig die von den historischen Gebäuden markierte Hochwasserlinie des Schleemer Bachs. Da dieser Bereich erkennbar bleiben soll, sind auf den Flächen, die direkt an die Parkanlagen anschließen, Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Die Neuausweisungen wurden so vorgenommen, daß Blickbeziehungen von der Archenholzstraße auf das Schleemer Bachtal erhalten bleiben. Diesen Zielsetzungen zufolge ist die Grundflächenzahl mit 0,3 bestimmt worden. Mit der Beschränkung auf zwei Wohnungen in Wohngebäuden soll der Einfamilienhauscharakter erhalten bleiben.
- Die zwei- und dreigeschossige Bebauung beiderseits des Mattkamps, nördlich der Archenholzstraße, wird entsprechend ihrem Bestand festgesetzt. Die bestehende Bebauung entspricht einer Grundflächenzahl von 0,4.
- Im Norden des Plangebiets am Reinskamp werden die vorhandenen eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 wird die Hauptnutzung erfaßt. Eine weitere Verdichtung ist am Übergang zu den Grünflächen und zu dem Schleemer Bachtal städtebaulich nicht erwünscht. Mit der Festsetzung von zwei Wohnungen in Wohngebäuden soll der Einfamilienhauscharakter gewahrt bleiben.
- Südlich der Archenholzstraße befindet sich auf dem Flurstück 1566 bis an den Schleemer Bach außerhalb des Plangebiets wertvoller Baumbestand, der erhalten bleiben soll. Es werden daher für dieses Grundstück und die angrenzenden Flurstücke 1564 und 1565 die vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser bestandsgemäß in eingeschossiger offener Bauweise mit der Beschränkung von zwei Wohnungen in Wohngebäuden ausgewiesen und eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, die angemessene Spielräume für An- und Umbauten zuläßt. In Fortsetzung des vorhandenen zweigeschossigen Geschoßwohnungsbaus auf dem Flurstück 1030 werden westlich davon auf dem Flurstück 1568 zweigeschossige Baukörper für Geschoßwohnungsbau mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in Zeilenbauweise neu ausgewiesen, ohne eine

kompakte Front zu bilden. In Anlehnung an den Bestand auf dem Flurstück 1030 wird im Eckbereich Archenholzstraße / Luisenhofstieg ein zweigeschossiger Baukörper ausgewiesen, der die Flucht in der Archenholzstraße aufnimmt. Östlich des Luisenhofstiegs sind zweigeschossige Geschoßwohnungsbauten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und entsprechend dem Bestand nur als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Auch hier soll die bauliche Dichte zu den Grünflächen hin abnehmen. Es wird deshalb für die Wohnbebauung eine Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

- Die ein- bis zweigeschossige Baukörperausweisung östlich der Merkenstraße wird bestandsorientiert vorgenommen. Wegen des erhaltenswerten Baumbestandes, besonders auf den Grundstücken im nördlichen Teil der Merkenstraße, wird hier die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die rückwärtigen Teile der Flurstücke 586, 587, 589 und 1549 sollen als Übergang zu den Grünflächen der Kampmoorwiesen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Es sind daher Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen wird durch den Genehmigungsvorbehalt der festgelegten Erhaltungsbereiche begrenzt.
- Entsprechend dem Bestand sind für die Mehrfamilienhäuser am Baxmannweg, der Merkenstraße/Öjendorfer Höhe sowie für die Reihenhäuser am Baxmannweg zweigeschossige Baukörper in geschlossener Bauweise bzw. Reihenhäuser ausgewiesen. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 werden die Hauptnutzungen erfaßt.
- An der Öjendorfer Höhe/Baxmannstraße befinden sich neuere sowie um- und ausgebaute Einfamilienhäuser, deren Baustrukturen sich nach Osten außerhalb des Plangebiets fortsetzen. Zur Wahrung dieses Charakters wird hier eingeschossige offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Entsprechend dieser Zielsetzung sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die erhaltenswerten Hofgebäude an der Archenholzstraße und am Reinskamp werden teilweise gewerblich genutzt. Es handelt sich hierbei um nicht störende Gewerbebetriebe, die mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in ihrer

Existenz nicht gefährdet sind. Die Gebäude sind Bestandteil des historischen Öjendorfer Ortskerns. Zur Wahrung dieses Charakters wird eine am Bestand orientierte Baukörperausweisung mit geringfügigen Ergänzungsmöglichkeiten vorgenommen. So wird auch die Hochwasserlinie des Schleemer Bachs, die in der Vergangenheit die Grenze der Bebaubarkeit markierte, weitgehend eingehalten. Demzufolge wird für die Bebauung auf den Flurstücken 769 und 768 eine Grundflächenzahl von 0,2, auf den Flurstücken 1316 und 1261 eine dem Bestand entsprechende Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Zwei-Wohnungsklausel auf dem Flurstück 768 orientiert sich am Bestand. Die gleiche Festsetzung soll auf dem Nachbargrundstück 769 eine übermäßige Ausnutzung des erhaltenswerten Gebäudebestandes durch Wohnungen verhindern und orientiert sich an den Zielen des Erhaltungsbereichs (Schutz der dörflichen Gebäudestruktur).

Die Flächen westlich der Merkenstraße, südlich der Archenholzstraße waren bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Nutzungsmöglichkeit wurde nur an der Archenholzstraße realisiert. Entsprechend den vorhandenen Wohnnutzungen auf den Grundstücken Ecke Archenholzstraße/Merkenstraße wird hier allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; diese Festsetzung trägt auch Vorstellungen des Grundeigentümers Rechnung. Auf den hinteren Teilen des Flurstücks 1592 sind ein Einzel- und ein Doppelhaus mit zwei Wohnungen sowie maximal vier Reihenhäuser möglich. Mit der an der Westseite des Flurstücks festgesetzten 3 m breiten Anpflanzungsfläche für Bäume und Sträucher soll die Nähe des gewerblichen Baukörpers gemildert werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die auf dem Flurstück 722 vorhandene Gaststätte wird durch die vorgenommenen Ausweisungen gesichert. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind weitere Bebauungsmöglichkeiten ausgewiesen. Wegen des erhaltenswerten Baumbestandes und des Erscheinungsbildes des Ortskerns wird hier eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

### 5.3 Gewerbegebiet

Im Plangebiet sind entsprechend den Nutzungen an der Archenholzstraße und an der Merkenstraße Gewerbegebiete ausgewiesen. Hierdurch werden die vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert; durch die Flächenausweisung sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Wie für den ganzen Bereich um den Öjendorfer Ortskern soll auch in den Gewerbegebieten die aufgelockerte und durchgrünte Bebauung beibehalten werden. Deshalb wird für

die Gewerbegebiete eine unter der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegende Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, und um ortsbildstörende Höhenentwicklungen zu vermeiden, wird die maximale Gebäudehöhe an der Archenholzstraße auf 16,6 m und an der Merkenstraße auf 19 m jeweils über Normalnull (NN) begrenzt; das entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 8 m über Gelände. Für die Baukörper, die unmittelbar an die umgebende Wohnbebauung grenzen, insbesondere die Westseite der vorderen Hallen auf dem Flurstück 729, wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß die Monotonie einer langen fensterlosen Hallenwand gemildert wird. Deshalb wird auch für die an der Südseite und Südwestseite der Hallen vorhandenen Bäume und Sträucher ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Bei den vorhandenen Betrieben handelt es sich größtenteils um Dienstleistungsbetriebe, die der Versorgung der Bevölkerung dienen. Um diese Form der Nutzung zu wahren, wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt, daß im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Ferner sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Fuhrunternehmen und Speditionen) sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, werden ausgeschlossen. Mit dem Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben sowie Betrieben mit starkem Zu- und Abfahrtsverkehr sollen Beeinträchtigungen der umliegenden, vorhandenen Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Soweit es sich um lärmelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), ausgeschlossen sind. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Rechtsprechung wurde von einer textlichen Regelung zu Lärmeinwirkungen durch Betriebe in den Gewerbegebieten abgesehen; diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Flächen sollen insbesondere für die Ansiedlung und den Erhalt von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorgehalten werden, weil hierdurch, in der Nähe zu Wohngebieten, der Kundendienst dieser Betriebe nicht durch lange Anfahrtswege belastet wird.

Damit können langfristig Arbeitsplätze gesichert sowie ein vielfältiges Angebot erhalten werden. Um die Flächen für derartige städtebaulich gewünschte Nutzungen zu sichern, werden auch Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Bowlingbahnen, Squash- und Tennishallen) ausgeschlossen. Diese Einrichtungen bewirken auch ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen, welches zu Konflikten mit der umgebenden Wohnbebauung führen kann. In ihrer Addition ergeben solche Anlagen eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung erwünschter Gewerbebetriebe aus diesen Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als sonst übliche Betriebe. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

#### 5.4 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 29. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1994 Seite 301, 1995 Seiten 17, 66), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Während der westliche Teil Billstedts, das ehemalige Dorf Schiffbek, Ende des vorigen Jahrhunderts immer deutlicher durch die Industrie geprägt und urbanisiert wurde, wahrte das Dorf Öjendorf seinen vorwiegend ländlichen

Charakter. Die wachsende Bevölkerung Schiffbeks und der damit verbundene Bedarf an Bauland einerseits, andererseits die Notwendigkeit der umliegenden Gemeinden, nun auch Infrastrukturmaßnahmen zu ergreifen, führte 1927 zum Zusammenschluß von Schiffbek, Kirchsteinbek und Öjendorf zur Großgemeinde Billstedt. 1937 erfolgte die Eingemeindung in Hamburg. An Öjendorf mit seinen Hofgebäuden im Dorfkern und den umliegenden Freiflächen ist die ländliche Nutzung noch heute abzulesen. Mit den Ausweisungen des Bebauungsplans und den festgelegten Erhaltungsbereichen sollen diese alten Strukturen bewahrt werden. Neben den ergänzenden Neubauten ist der Ortskern Öjendorf durch drei sehr unterschiedliche Gebäudetypen geprägt. Es handelt sich um die historischen Hofstellen, bäuerlich ländliche Wohnhäuser und Vorstadt villen aus der Jahrhundertwende. Obwohl alle drei Haustypen durch Renovierung, An- und Umbauten mehr oder weniger stark verändert wurden, sind sie dennoch deutliche Zeugen ihrer Zeit und ortsteilprägend:

- a) Bauernhäuser mit teilweise erhaltenen Nebengebäuden stehen an der Archenholzstraße 75, 79 und 84, am Mattkamp 4, am Reinskamp 1 und 9. Die giebelständigen Gebäude sind überwiegend aus rotem Ziegelstein. Die breitgelagerten Bauernhäuser mit ihren hohen, mit roten Pfannen eingedeckten Dächern vereinigten Wohn-, Stall- und Lagernutzungen. Bei den Gehöften Archenholzstraße 79 und Reinskamp 9 sind die gemauerten Scheunen noch vorhanden. Bis auf die Bauernhäuser Reinskamp 9 und Archenholzstraße 75 und 84, die eingeschossig sind, haben die anderen Gebäude einen hohen Drempel, abgesetzt durch ein weiß verputztes Gesims und weiße Putzeckpfeiler. Soweit die Fenster nicht durch Umbaumaßnahmen verändert wurden, haben sie stehende Formate und teilweise eine enge Sprossenteilung. Der Wohnteil ist überwiegend zweigeschossig genutzt. Die Giebfelder sind bis auf das Haus Mattkamp 4, welches die für den nordelbischen Raum typische dreiteilige senkrechte Gliederung aufweist, schlicht gehalten. Die Gebäude sind überwiegend in gutem baulichen Zustand.
- b) Die Straßenrandbebauung an der Merkenstraße ist charakterisiert durch seine ländlich-bäuerliche Architektur und vereinzelt durch kleinere Vorstadt villen. Dieser vorherrschende eingeschossige Haustyp ist gekennzeichnet durch Traufständigkeit mit mittig angeordneten Zwerggiebeln und teilweise ausgebautem Dach. Diese Gebäudeform gibt es sowohl als Putzbau als auch als Sichtmauerwerksbau, wobei hier roter Ziegel vorherrscht. Charakteristisch für beide Arten sind jedoch die starken Fassadengliederungen und die stehenden

Fensterformate. Die Fenster haben stehendes Format mit z. T. obenliegenden Kämpfern und großflächiger Verglasung. Der ursprüngliche Zustand wurde größtenteils schon stark verändert. Die Dacheindeckung besteht überwiegend aus dunklen Pfannen.

- c) Während sich im Nachbardorf Kirchsteinbek besser bemittelte Bevölkerungsschichten aus den aufstrebenden Industriegebieten Schiffbek und Billbrook ansiedelten und repräsentative Vorstadt villen errichteten, sind im Ortskern Öjendorf mit den Gebäuden Merkenstraße 38 und 40 nur zwei Zeugen dieses Haustyps erhalten geblieben. Das zweigeschossige Eckgebäude Merkenstraße 38 mit typischem Hamburger Dach wurde durch Renovierung besonders im Fensterbereich stark verändert. Hingegen ist das eingeschossige Putzgebäude Merkenstraße 40 mit einem traufständigen eingeschossigen Bauteil und einem Giebelteil mit Erker und Balkon sowie senkrechten Fensterformaten noch in seiner ursprünglichen Form erhalten.

#### 5.5 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Die Neubauten sollen in das vorhandene Milieu eingebunden werden. Um dies zu erreichen, sind gestalterische Anforderungen bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen zu stellen. Es ist im einzelnen festgelegt:

- Dächer von Gebäuden sind mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 60 Grad auszubilden. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen oder Schindeln mit einem auf das Außenmauerwerk abgestimmten Farbton zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 1).
- Außenwände von baulichen Anlagen sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Putz und heller Ziegel sind nur zur Wiederherstellung entsprechend gestalteter Fassaden zulässig. Für einzelne Architekturteile wie Fenster- und Türrahmen, Lisenen und Gesimse können Stuck-, Putz- oder glatter Beton ausgeführt werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 3 Nummer 2).
- Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Metallisch wirkende Fensterrahmen sind unzulässig (vgl. § 3 Nummer 3).

- Für Einfriedigungen sind nur senkrechte Metallstäbe oder Holzlatten, Ziegelpfosten und Sockelmauern, Feldsteinmauern sowie Hecken zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8).

Ziel der Vorschriften ist es, das historische Erscheinungsbild des alten Ortskerns von Öjendorf zu erhalten. Bei Renovierung vorhandener Gebäude und bei möglicher Neubebauung soll eine gestalterische Einheit erreicht werden, daher sind Festsetzungen zu Dachneigungen, Fassadengestaltung und Einfriedigungen getroffen worden. Die historische Dachneigung beträgt im Mittel etwa 48 Grad. Die Dachneigung der Neubebauung soll sich an diesen Vorgaben orientieren. Um das gesamte Erscheinungsbild nicht zu stören, wird die Dachneigung und die Dacheindeckung festgelegt. Verblendungen mit rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk prägen den Ortskern und sollen weiterhin vorherrschend bleiben, um das harmonische Ortsbild zu erhalten. Eine Kombination mit anderen Bauelementen, wie Stuck, Putz oder auch glattem Beton, kann für untergeordnete Bauteile zugelassen werden. Damit wird eine gestalterische Veränderung des Ortsbildes unterbunden, das Ziegelmauerwerk bleibt als wesentliches gestalterisches Merkmal erhalten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, daß nur dort, wo Putzbauten und heller Ziegel im Bestand bereits vorhanden sind, diese Materialien bei der Wiederherstellung der Fassaden zulässig sind.

Ein weiteres charakteristisches Gestaltungsmerkmal für Öjendorf ist das stehende Fensterformat; die Fenster sind aus Holz und kleinteilig gegliedert. Dieses ortstypische und milieuprägende Merkmal soll erhalten bleiben und auch bei Neubauten angewandt werden. Mit dieser Festsetzung soll die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bauweise anknüpfen und sich an vorhandenen typischen Gebäuden orientieren. Bestimmend für das Ortsbild Öjendorfs sind nicht nur die Hochbauten, sondern auch die dazugehörigen Außenanlagen. Daher sind nur ortstypische Gestaltungselemente für die Einfriedigung der Grundstücke zu verwenden, damit das landschaftliche und architektonische Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Die Hecken dienen außerdem der Durchgrünung des Gebiets sowie der Verbesserung des Naturhaushalts und bieten wild lebenden Tieren artgerechte Lebensmöglichkeiten.

## 5.6 Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die von den Lärmimmissionen der Glinder Straße betroffenen rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung an der Archenholzstraße und am Reinskamp lärm mindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in der Straßenführung zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten (Erhalt des Schleemer Bachtals und der vorhandenen Knicks) ausgeführt werden. Es verbleiben somit für die wenigen von den Lärmimmissionen betroffenen Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu ist in § 2 Nummer 3 festgelegt, daß auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 1200 und 753 sowie auf den Flurstücken 769, 1290, 1243, 1248, 1049 und 771 der Gemarkung Öjendorf durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. 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. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121 ) maßgebend.

## 5.7 Grünflächen/Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Flächen beiderseits des Schleemer Bachs sind als Parkanlage festgesetzt. Sie sind Bestandteil einer sich am Schleemer Bach und am Jenfelder Bach entlangziehenden überörtlichen Fußwegverbindung, die bis zum Öjendorfer Park weitergeführt werden soll. Langfristig ist geplant, den Bachlauf zu renaturieren und einen Wanderweg an der Nordwestseite des Bachs anzulegen. Der typische Baumbestand bestehend aus Erlen und verschiedenen Weidenarten ist am

Bachlauf noch gut erhalten.

Die Grünflächen östlich des Luisenhofstiags zeugen noch von den ehemaligen hofnahen Hausweiden. Mit der Festsetzung von Parkanlagen und Dauerkleingärten sollen diese Freiflächen wegen ihres ortsbildprägenden Charakters erhalten und einer für die Bevölkerung nutzbaren Zweckbestimmung zugeführt werden. Mit dem dichten Baumbestand am Schleemer Bach (außerhalb des Plangebiets) und den freien Wiesenflächen kann hier ein Erlebnisraum unterschiedlichster Prägung für die Wohnbevölkerung erhalten bleiben. Die Bebauung Öjendorfs schließt lediglich im Bereich der Merkenstraße und der Öjendorfer Höhe direkt an die umgebenden bebauten Gebiete an. Mit den getroffenen Grünausweisungen und dem Verlauf des Schleemer Bachs ist die alte Dorflage Öjendorf in vielen Bereichen erkenn- und erlebbar und trägt so zur besonderen Wohnqualität dieses Gebietes bei. Der Grünzug setzt sich weiter nach Osten bis an die Merkenstraße und östlich davon in einer nordöstlich verlaufenden Senke bis an die Glinder Straße fort. Wegen der erhaltenswerten Bausubstanz beiderseits der Merkenstraße ist die Einengung des Grünzuges an dieser Stelle nicht zu vermeiden.

Auf den Flächen nördlich des Schleemer Baches südlich der Glinder Straße sollen landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Entwicklung des Naturraumes Schleemer Bach und als Abschirmung der Wohnbebauung zur Glinder Straße durchgeführt werden. Dementsprechend werden hier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt; nähere Festsetzungen hierzu erfolgen im Grünordnungsplan Billstedt 92.

Durch die vorgesehene Biotopentwicklung nach Maßgabe des Grünordnungsplans Billstadt 92 auf dem südlichen Grundstücksteil des Flurstücks 1348 soll auch ein Ausgleich für den durch Bau und Erschließung eines Betriebsgebäudes verursachten Eingriff in Natur und Landschaft hergestellt werden.

## 5.8 Flächen für die Landwirtschaft

Östlich Mattkamp befindet sich ein Gärtnereibetrieb mit Verkauf, der auch der Belieferung des Öjendorfer Friedhofs dient. Der Betrieb ist mit der Zielsetzung "landschaftlich zusammenhängende Räume (besonders im Bereich des Schleemer

Bachtals) zu erhalten und zu entwickeln" nur bedingt in Einklang zu bringen. Es wird deshalb für diesen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt mit der Einschränkung, daß nur ein Betrieb des Erwerbsgartenbaus mit einem betriebsgebundenen Laden, ferner Gewächshäuser sowie die festgesetzte Stellplatzfläche zulässig sind. Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche ist nur ein maximal zweigeschossiges Wohngebäude mit einer Geschoßfläche bis zu 200 m<sup>2</sup> zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit diesen Festsetzungen kann der Betrieb in seinem Bestand gesichert werden.

### 5.9 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über das vorhandene historisch gewachsene Straßennetz erschlossen. Die Glinder Straße ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes. Der nördliche Teil des Luisenhofstiegs soll als Erschließungsstraße für die neu ausgewiesene Bebauung mit 7 m Breite und einer Kehre von 20 m Breite ausgebaut werden. Westlich des Reinskamp wird der vorhandene Erschließungsweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Baxmannweg wird der Örtlichkeit entsprechend als Straßenverkehrsfläche mit einer Umfahrtskehre, die auch die Anlage von fünf öffentlichen Parkplätzen ermöglicht, ausgewiesen. Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile nördlich der Öjendorfer Höhe erfolgt über eine von dieser Straße abzweigende vorhandene private Erschließungsfläche (Baxmannstraße).

### 5.10 Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Südlich des Schleemer Bachs auf den rückwärtigen Grundstücksteilen werden zum Schutz des Uferbereiches und an den ufernahen Flächen Nebenanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluß dieser Nutzungen ist auch auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 586, 587, 589 und 1549 östlich der Merkenstraße vorgesehen, um einen besseren Übergang von der Bebauung zu den dahinterliegenden Freiflächen zu schaffen.

Die Vorgartenflächen, die noch teilweise ihre historischen Einfriedigungen aufweisen, sind typisch für die dörfliche Bebauung. Deshalb sind innerhalb der "Erhaltungsbereiche" in den Vorgärten Stellplätze und Garagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen; näheres bestimmt der Grünordnungsplan Billstedt 92. Auf den Grundstücksteilen, auf denen Stellplätze zulässig sind, ist zur optischen Einbindung dieser

Stellplatzflächen in die umgebenden Gartenanlagen in § 2 Nummer 5 bestimmt, daß auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist; nähere Bestimmungen trifft der Grünordnungsplan Billstedt 92. Auch die Festsetzung zur Begrünung der Dächer von Garagen, Tiefgaragen und Schutzdächer von Stellplätzen (vgl. § 2 Nummer 6) entspricht der Zielsetzung, die Anlagen besser in die Bebauung "einzubinden" und durch die Art der Bepflanzung, die im Grünordnungsplan Billstedt 92 näher bestimmt wird, negative ökologische Auswirkungen zu mildern, zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen sowie Naturflächen zu ergänzen. Begrünte Dachflächen vermindern auch den Aufheizeffekt und verzögern den durch die Versiegelung des Bodens geförderten schnellen Wasserabfluß.

#### 5.11 Landschaftsschutzgebiet/Baumschutz

Die Flächen im westlichen Plangebiet, am Schlemer Bach und im Norden bis an die Glinder Straße unterliegen dem Landschaftsschutz, dessen Grenzen mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Öjendorf - Billstedter Geest vom 14. September 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 263) neu festgesetzt wurden.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für Bäume außerhalb des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzgebietsverordnung gilt die Baumschutzverordnung vom 19. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Aus städtebaulichen Gründen wird der erhaltenswerte Baumbestand auf Teilen der gewerblich genutzten Grundstücke südlich der Archenholzstraße und an der Nordwestgrenze des Gewerbegebietes an der Merkenstraße durch Erhaltungsgebote besonders gesichert. Dieser Bestand, der noch intensiviert werden soll, ist gleichzeitig eine wirkungsvolle Abschirmung zu den angrenzenden Nutzungen. Weitere Festlegungen über Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Bäumen enthält der Grünordnungsplan Billstedt 92.

#### 5.12 Maßnahmen zum Schutz des Wassers und des Bodens

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Wasserschutzgebiets Billbrook/Billstedt. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in

Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

Für das gesamte Plangebiet gilt das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet selbst zur Versickerung zu bringen, um den Grundwasserhaushalt zu stützen. Zum Schutze der Vegetation sowie der Reinhaltung des Grundwassers werden im Grünordnungsplan Billstedt 92 Festsetzungen hinsichtlich der Ausbringung und Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen getroffen.

### 5.13 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5, 6 und 8 Festsetzungen nach § 6 Absatz 4 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

## 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Ziel des Bebauungsplans ist in erster Linie der Erhalt des dörflichen Charakters des alten Ortskerns von Öjendorf. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan weitere Bebauung einschließlich der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen. Dadurch ergeben sich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Beeinträchtigungen. In Anbetracht des steigenden Bedarfs an Wohnungsbau ist dies in der Gesamtabwägung hinzunehmen. Es wird jedoch angestrebt, daß Beeinträchtigungen nach Möglichkeit unterlassen, in ihrem Umfang minimiert oder, falls unvermeidbar, ausgeglichen werden. Dieses Ziel soll durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen erreicht werden.

Eingriffe durch Neubebauung bisher unbebauter Grundstücke werden lediglich unmittelbar südlich des Schleemer Baches, westlich des auszubauenden Luisenhofstieges (Flurstücke 1567 und 1568) und westlich der Merkenstraße (östlich des Gewerbegebiets) vorbereitet. Erheblich und nachhaltig sind diese Eingriffe, da von einer vollständigen Umgestaltung und Biotopwertreduzierung dieser Flächen auszugehen ist. Durch die Festsetzung bestimmter

Grundflächenzahlen wird auf bisher unterdurchschnittlich versiegelten Grundstücken eine weitere Versiegelung ermöglicht. Dies betrifft etwa die Hälfte aller Grundstücke im Plangebiet. Den Eingriffen stehen hauptsächlich Aufwertungsmöglichkeiten auf landwirtschaftlich genutzten oder brachgefallenen Flächen nördlich des Schleemer Baches gegenüber. Danach ist für die Funktionen des Bodens von einem vollständigen Ausgleich auszugehen. Die Funktionen von Flora und Fauna können überwiegend im Plangebiet ausgeglichen werden.

Den "quantitativen" Berechnungen stehen die tatsächlichen qualitativen Veränderungen gegenüber, die mit den genannten Eingriffen einhergehen. Insbesondere das Heranrücken der Bebauung an den Schleemer Bach, die Bebauung der Flurstücke 1567 und 1568 und der Flächen westlich Merkenstraße, östlich des Gewerbegebiets, in bisher extensiv genutzten Bereichen sowie die Erweiterung der Kleingartennutzung läßt sich qualitativ, d. h. orientiert an den wirklich verlorengehenden Lebensraumfunktionen (Rodungen, Versiegelungen, Nutzungsintensivierung und Vergrößerung der Störungen) nicht ausgleichen. Diesen Ausgleich kann auch die Extensivierung größtenteils als Dauergrünland genutzter landwirtschaftlicher Flächen nicht leisten. Einen wesentlichen Ausgleich leisten die im Grünordnungsplan Billstedt 92 festgesetzten Maßnahmen auf dem Grundstück der Gärtnerei östlich des Mattkamps für den Eingriff durch die Gärtnerei selbst.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen im Plangebiet sind insgesamt als vergleichsweise gering einzustufen und im Hinblick auf das städtebauliche Ziel, den Ortskern Öjendorf zu erhalten und baulich abzurunden, gerechtfertigt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die Rücknahme der Gewerbegebietsausweisung zugunsten einer Wohnbebauung eine Reduzierung des Versiegelungsgrades zur Folge hat.

#### 7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan Billstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 201 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 220)

- Bebauungsplan Billstedt 3 vom 8. November 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 243)
- Bebauungsplan Billstedt 6 vom 19. November 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 262)
- Bebauungsplan Billstedt 37 vom 6. Juli 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 155)
- Bebauungsplan Billstedt 47 vom 16. Januar 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 7)
- Bebauungsplan Billstedt 53 vom 4. Juni 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 141)

## 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 231 700 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 35 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1000 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen neu etwa 26 500 m<sup>2</sup>, für Dauerkleingärten 10 600 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 6 800 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neuen Straßenverkehrsflächen, die neuen Dauerkleingartenflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau und die Herrichtung von Grünflächen.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## Begründung

### zum Grünordnungsplan Billstedt 92

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplans Billstedt 92 ist das Hamburgische Naturschutzgesetz vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288).

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 9. August 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1497) am 20. September 1990 stattgefunden.

Der Grünordnungsplan hat nach den Bekanntmachungen vom 16. September 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 2190) und in den Tageszeitungen Hamburger Abendblatt und Hamburger Morgenpost vom 26. September 1994 jeweils in der Stadtentwicklungsbehörde sowie im Bezirksamt Hamburg-Mitte in der Zeit vom 4. Oktober 1994 bis 4. November 1994 ausgelegen.

Die nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), anerkannten Verbände wurden beteiligt.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Im nördlichen Plangebiet verläuft ein Grünzug. Die das Plangebiet begrenzende Glinder Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

#### 3. Schutzbestimmungen

Der nördliche und westliche Bereich des Plangebiets gehört zum Landschaftsschutzgebiet Öjendorf-Billstedter Geest vom 14. September 1993

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 263). Der Landschaftsschutz soll bestehen bleiben. Außerhalb des Bereichs der Landschaftsschutzgebietsverordnung gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 -i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

#### 4. Anlaß und Ziel der Planung

Durch den Grünordnungsplan soll die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Landschaftselemente erhalten und weiterentwickelt werden. Der Grünordnungsplan schafft die Voraussetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und zum Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes, insbesondere des Baumbestandes und der Oberflächengewässer. Die Nutzung des Gebietes für Freizeit- und Erholungszwecke soll verbessert und mit den Erfordernissen des Naturschutzes in Einklang gebracht werden. Der durch zusätzliche Bebauungen entstehende Verlust an Freiflächen soll in räumlicher Nähe durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Grünordnungsplan verfolgt die Ziele:

- Landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung und Minimierung der von ihr ausgehenden Wirkungen auf den Naturhaushalt und Landschaftsbild, sowie den Erhalt restlicher Strukturen eines dörflichen Siedlungsrandes in der räumlichen Einheit von alten Hofgebäuden, Großbaumbestand und der zum erlenbestandenen Schleemer Bach führenden Hofkoppeln als kulturhistorisches Zeugnis.
- Dauerhaftes Freihalten der landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebietes von jeglicher Bebauung zur Sicherung des Naturraumes Schleemer Bach und als Ausgleich für an anderer Stelle infolge zusätzlicher Bebauung verlorener Freiflächen und ihre extensive Bewirtschaftung in landschaftspflegerisch angemessener Weise.
- Erhaltung einer ortstypischen Begrünung unbebauter Grundstücksteile.
- Kleinräumige Umgestaltung des Verlaufes und der Uferbereiche des Schleemer Baches.

- Erhaltung des ortsbildprägenden Baum- und Strauchbestandes und Entwicklung neuer ökologisch wertvoller Bestände (Baumreihen/Knicks).
- Sicherung von Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere.
- Erhaltung und Gestaltung von geeigneten Flächen für die Erholung sowie Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume, Erhaltung ortsbildprägender Bauelemente (Zäune, Feldsteinmauern, Natursteinpflasterungen)
- Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen im Ort und in die freie Landschaft.
- Schutz des Naturhaushalts, insbesondere des Wasserhaushalts und des Bodens, vor Beeinträchtigungen.

## 5. Angaben zum Bestand

### 5.1 Naturraum/Geologie/Boden/Relief

Das Plangebiet ist dem Naturraum "Wandsbeker-, Glinder Geest" zuzuordnen und wird wesentlich bestimmt durch die Niederungen von Jenfelder Bach und Schleemer Bach. Die Geländehöhen liegen zwischen 7,5 m über Normalnull (NN) und 11m bis 12 m über NN. Im Bereich der Oberflächengewässer bilden Talsande und stark humose Sande mit häufig hohem Grundwasserstand überwiegend lockere und wasserdurchlässige Böden. Kleinflächig finden sich Böden, die aus Geschiebelehm und -mergel der Grundmoränen entstanden sind, mit häufiger Bildung von Staunässe. Die überwiegend bebauten Flächen bestehen aus kiesigem Sand über Torf und Mudde sowie gut wasserdurchlässigen gemischt-körnigen Sanden.

Der Vergleich von Luftbildern und Grundkarten ergab den Hinweis auf eine ca. 1 m starke Geländeaufhöhung im Bereich des jetzigen Kleingartengeländes. Zur Bodenbelastung mit Schwermetallen ergeben sich keine Besonderheiten.

Die höchsten Anteile unversiegelter Flächen auf baulich genutzten Grundstücken ergeben sich im Bereich nördlich Archenholzstraße/Reinskamp mit 60 vom Hundert (v.H.) bis 80 v.H., dieses gilt insbesondere für die ehemaligen Hoflagen und die Einzelhausbebauung am Reinskamp. Deutlich niedrigere Anteile offenen Bodens

finden sich in den Wohnbereichen an der Merkenstraße, vor allem auch teilweise an der Baxmannstraße mit 16 v.H. bis 38 v.H.. Die niedrigsten unversiegelten Bodenanteile sind in den überwiegend oder ausschließlich gewerblich genutzten Bereichen südlich der Archenholzstraße mit ca. 28 v.H. anzutreffen.

## 5.2 Wasserhaushalt/Oberflächengewässer/Grundwasserbildung

Oberflächennahe Grundwasserleiter im Plangebiet sind die Schichten des jüngeren und des älteren Quartär. Tiefere Grundwasserleiter sind die tertiären unteren Braunkohlensande des Miozäns. Die Grundwasserfließrichtungen weisen in südwestlicher Richtung auf die Brunnen des Wasserwerkes Billstedt, so daß das Plangebiet eindeutig zum Trinkwassereinzugsgebiet gerechnet werden muß. Dem Versiegelungsgrad der Bodenoberfläche kommt daher im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildungsrate besondere Bedeutung zu.

Die Oberflächengewässer Schleemer Bach und Jenfelder Bach durchfließen das nördliche Plangebiet in südwestlicher Richtung. Ausbaumaßnahmen am südlichen Jenfelder Bach haben im Randbereich des Gewässers zu massiven Grundwasserabsenkungen in der oberflächennahen Zone geführt. Teilweise sind Bachbereiche extrem tief (um 3 m) ins Gelände eingeschnitten, weisen steile technisch geprägte Ufer sowie Bongosieinfassungen auf. Es wird Regenwasser, insbesondere auch Straßenabwasser, eingeleitet. Ein größerer Abschnitt des Schleemer Bachs weist flachere Ufer ohne künstliche Verbauungen auf. Die Ufersicherung erfolgt überwiegend durch den bachbegleitenden Erlensaum.

Zur biologischen Gewässergüte liegen Angaben lediglich für den Schleemer Bach vor. Dieser weist in seinem Gesamtverlauf eine wechselnde Gewässergüte von II (mäßig belastet) und II bis III (kritisch belastet) auf. Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Wechsel von kritisch belastet auf mäßig belastet.

## 5.3 Lokalklima/Lufthygiene

Die Niederschlagsmittel im Plangebiet liegen zwischen 700 bis 750 mm/Jahr.

Die auf Grund des Emissionskatasters und mit dem Luftmeßnetz gewonnenen Daten zur Luftbelastung ergeben für den Planungsraum eine Überschreitung des oberen Stellenwertes für Staubniederschläge. Die Ausschöpfung der arithmetischen Mittelwerte von 79 v.H. bis 88 v.H. im Bereich an der Glinder Straße müssen für

Hamburg als relativ hoch gelten. Ein im August 1988 erstelltes Gutachten vermutet als Ursache die in Windrichtung liegenden Emissionsschwerpunkte im Stadtteil Rothenburgsort und im Hafen. Als weiterer Emittent von Staub und Schwermetallen ist der Straßenverkehr - vor allem auf der Glinder Straße - zu nennen.

Die Niederung von Jenfelder Bach und Schleemer Bach stellt eine Frischluftschneise und einen Puffer zu den südlich angrenzenden dicht bebauten Wohnquartieren des Stadtteils Billstedt dar. Hier bildet sich feuchte Kaltluft, die ausgleichend auf die über den dicht besiedelten angrenzenden Stadtgebieten entstehende trockene, warme Luft wirkt. Die Vegetationsbestände leisten durch ihre Filterwirkung einen Beitrag zum Immissionsschutz.

#### 5.4 Arten- und Biotopschutz/Lebensräume für Pflanzen und Tiere

Naturnaher Gehölzbewuchs findet sich ausschließlich entlang von Teilabschnitten des Schleemer Baches in Form von Erlensäumen, wobei der naturnahe Charakter am Bachverlauf östlich des Mattkamps ausgeprägter ist. Der übrige Gehölzbestand geht auf Anpflanzungen zurück. Dominierende Baumarten sind Erle, Birke sowie Eiche, Linde und Kastanie (vor allem als Hofbäume in Zuordnung zu ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude). Die im Gebiet noch vorhandenen Kopflinden bilden eine Besonderheit im Baumbestand.

Die Hecken im Straßenraum werden überwiegend aus Liguster, Weißdorn und Hainbuche gebildet. Am Reinskamp finden sich Fliederhecken auf einem Wall als ortsbildprägende Elemente in diesem Bereich. Sie sind als Relikte einer ehemals verbreiteten Knickform erhaltenswert.

Auf einigen landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Flächen (z. B. Flurstück 965) haben sich brennessel- und diestelreiche Brachflächen entwickelt. Auf Weidegrünland hat sich stellenweise Hochstaudenvegetation (z. B. Ampfer- und Diestelarten) gebildet.

Private Grünflächen sind überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen.

Eine Hecke bzw. Knickrest in der Nähe der Gärtnerei sowie der Schleemer Bach und der Jenfelder Bach sind naturnahe Biotop mit zum Teil vom Aussterben bedrohten oder stark gefährdete Pflanzenarten

## 5.5 Orts- und Landschaftsbild/Siedlungsstruktur

Im nördlichen Planbereich zwischen Schleemer Bach und Glinder Straße bilden der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mattkamp und der hier befindliche Gärtnereibetrieb eine Zäsur in diesem Landschaftsteil und trennen ihn in zwei Bereiche. Desweiteren prägend sind der dichte Gehölzsaum (vorwiegend Erle) am Schleemer Bach sowie durch die Böschungsbepflanzung an der Glinder Straße. Dazwischen befindet sich Grünland, als Weide genutzt. Dieser Raum wird noch untergliedert durch Knickreste in der Nähe des Mattkamps. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt eine mächtige doppelstämmige Eiche im Grünland. Im Bereich östlich der Gärtnerei am Mattkamp sind ebenfalls der Böschungsbewuchs der Glinder Straße sowie der Gehölzsaum am Schleemer Bach die prägenden und raumbegrenzenden Elemente. Dazwischen liegt durch Hochstauden gekennzeichnetes Brachland. Östlich des Schleemer Baches verliert sich der naturnahe Charakter des Landschaftsrestes. Hier besteht noch Ackernutzung, zum Teil direkt an die Siedlung grenzt

Der Planbereich südlich des Schleemer Baches ist überwiegend siedlungsgeprägt. Das Ortsbild bestimmend sind Altbaumbestände und milieutypische, ältere Gebäude. Die ältere Gebäudesubstanz weist auf die ehemalige Siedlungsstruktur im Plangebiet hin: Die Hofstellen lagen entlang der Achse Archenholzstraße/Reinskamp mit hofnahem Grünland bis an den Schleemer Bach, so daß sich der alte dörfliche Siedlungsrand als Abfolge von Hoflage mit Großgehölzen/hofnahes Grünland/Schleemer Bach ergab. Weiter nördlich lagen die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Bau der Glinder Straße unterbrach später diese Abfolge.

Der Bereich unterscheidet sich deutlich vom südlich der Achse

Archenholzstraße/Reinskamp gelegenen Bereich der Merkenstraße mit den Funktionen Wohnen und Kleingewerbe in Durchmischung.

Die Siedlungsentwicklungen der letzten Jahre und Jahrzehnte haben diese unterschiedlichen Siedlungsstrukturen mit zum Teil kulturhistorischer Bedeutung und den dörflichen Charakter Altjendorfs weitgehend aufgehoben bzw. verwischt.

## 5.6 Freiraumversorgung/Erholungsvorsorge

Eine Parkanlage erstreckt sich von der Merkenstraße aus in südwestlicher Richtung und umschließt zum größten Teil den nördlichen Kleingartenbereich. Diese Parkanlage dient im wesentlichen als Zuwegung zu den Kleingärten. Ein Fußweg

endet vor dem Grünland (Schafweide) und hat keine weitere Anbindung nach Westen.

Eine weitere Parkanlage liegt nördlich der Archenholzstraße zwischen Schleemer Bach und Bebauung. Sie besteht aus einer Rasenfläche und bachbegleitendem Gehölzbewuchs. Zwischen dem Gewerbegebiet südlich der Archenholzstraße und dem Cottaweg liegt eine Dauerkleingartenanlage. Sie wird durch die eingangs beschriebene Parkanlage getrennt. Die Anlage ist allseitig eingegrünt; sie liegt auf einem etwa um 1 m aufgehöhten Gelände.

Die Straßenzüge haben zum Teil Fuß- und Radwege. Entlang Schleemer Bach und Jenfelder Bach sind zum Teil gewässerbegleitende Wege angelegt. Eine Fuß-/Radwegverbindung in Nord-Süd-Richtung stellt der Luisenhofstiege dar, der innerhalb des Plangebiets zwischen Archenholzstraße und Luisenhofstiege von einem Anlieger benutzt wird. Das Kleingartengelände ist durch einen Fußweg innerhalb der Parkanlage von der Merkenstraße aus zu erreichen.

## 6. Planinhalt

Durch die Maßnahmen des Grünordnungsplans sollen der Naturhaushalt sowie die Landschaftsfunktionen nachhaltig gesichert und entwickelt werden. Positive Auswirkungen für den Naturhaushalt gehen von der Sicherung und Ergänzung des Gehölzbestandes und den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Glinder Straße und Schleemer Bach aus. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte weitere Bebauung einschließlich Erschließung bedeutet eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild. In Anbetracht des steigenden Wohnraumbedarfs ist dies in der Gesamtabwägung hinzunehmen. Es soll jedoch erreicht werden, daß Beeinträchtigungen soweit wie möglich unterlassen, minimiert oder - wenn unvermeidbar - ausgeglichen werden.

### 6.1 Verbesserung der Grünstruktur

Mit dem Ziel, auch bei veränderter Nutzungsstruktur Naturhaushaltsfunktionen sowie Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet zu sichern und zu entwickeln, werden neben weitgehenden Erhaltungsgeboten für den Gehölzbestand (vgl. Festsetzungskarte) für die Wohnbauflächen Pflanzgebote ausgesprochen. Die

Pflanzgebote gliedern sich in örtlich fixierte Anpflanzgebote für Bäume, Knicks und Hecken sowie Vorschriften zur Mindestbegrünung von Flächen.

Im Übergang zwischen Wohnbebauung nördlich Archenholzstraße und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im folgenden "Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen" genannt) ist die Neuanpflanzung eines landschaftstypischen Knicks als biotopvernetzendes und landschaftsbildprägendes Element festgesetzt. Dieser Knick soll im wesentlichen eine Verringerung der mit der Neubebauung verbundenen Beeinträchtigung sowie den erforderlichen teilweisen Ausgleich erbringen.

Für die Bauflächen sind zur Gliederung und Biotopverbesserung auf den Grundstücken Anpflanzgebote für Bäume, Hecken und Strauchpflanzungen formuliert sowie Vorschriften zur Mindestbegrünung der Gartenflächen. Dies geschieht differenziert nach Vorgartenzonen und Gartenflächen (vgl. Ziffer 6.6).

Zur Eingliederung neuer Wohngebiete in das Ortsbild sind entlang Luisenhofstiege und Archenholzstraße Baumreihen außerhalb der Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung an der Archenholzstraße dient auch der Verbesserung des Ortsbildes bezüglich des Gewerbebetriebes sowie zur Gestaltung des Straßenraumes dieser Verkehrsachse mit ortstypischen Arten, wie Linde, Eiche und Birke (vgl. Festsetzungskarte). Bei der Pflanzung sind vorhandene und geplante Zufahrten zu berücksichtigen. Im Durchschnitt ist mindestens alle 12 m ein großkroniger Baum zu pflanzen, um das Ziel einer ortstypischen Straßengestaltung zu erreichen. Um die beabsichtigten positiven Auswirkungen dieser Pflanzgebote auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erreichen, ist für die Art und Weise von Pflanzungen auf Grund im Bebauungsplan oder Grünordnungsplan festgesetzter Pflanzgebote vorgeschrieben:

- Für Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1).

Durch die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und Sträuchern ist die Nahrungsgrundlage und der Lebensraum für die einheimische Tierwelt zu sichern (siehe Pflanzenvorschlagsliste zum Grünordnungsplan); ferner dient die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze dem Erhalt des heutigen, zum Teil noch traditionell dörflichen Charakters des Plangebietes.

- Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2).
- Erlen sind als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1, zweiter Halbsatz).

Durch die Festsetzung von 18 cm Stammumfang bei großkronigen und 14 cm Stammumfang bei kleinkronigen Bäumen sowie Erlen als Heister sind ohne lange Entwicklungszeiten landschaftswirksame Strukturen und Lebensraumfunktionen herzustellen.

- Hecken müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen. (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 1).

Um als visuell wirksame Elemente in Erscheinung zu treten und Refugien, insbesondere für Vögel, bieten zu können, sollen die Hecken nach der Anwachszeit eine Höhe von 80 cm aufweisen. Landschaftsbilduntypische Pflanzenarten, z.B. Koniferen, sollen ausgeschlossen werden; dagegen sollen mit Fliederhecken für dörfliche Siedlungen ehemals typische Elemente gefördert werden. Hecken bieten Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für zahlreiche Vogelarten. Um wildlebenden Tieren, soweit unter den gegebenen Umständen möglich, artengerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten und Neuanpflanzungen der vorhandenen Vegetation anzupassen, sollen einheimische Gehölzarten (siehe Pflanzenvorschlagsliste zum Grünordnungsplan) verwendet werden, die den dörflichen Charakter des Ortsbildes unterstreichen und zudem von größerem Wert für den Naturhaushalt sind.

## 6.2 Bäume und Gehölzgruppen

Das Plangebiet wird durch Knicks, gewässerbegleitende Gehölzgruppen und den Großbaumbestand räumlich gegliedert und erhält dadurch ein charakteristisches Ortsbild. Darüber hinaus sind Bäume, Gehölzgruppen und andere Vegetationsbestände für die Schadstoff- und Staubfilterung der Luft, die Verbesserung des Kleinklimas und als Lebensraum für heimische Tierarten von Bedeutung. Insbesondere gilt dies, da dieser Raum im Übergangsbereich zwischen größeren Freiflächen mit landwirtschaftlich geprägter Nutzung und dicht bebauten Wohnquartieren Billstedts gelegen ist. Der Grünordnungsplan sieht eine

weitgehende Bestandserhaltung mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen zur Erhaltung vor und sichert durch entsprechende Festsetzung, daß auch innerhalb der Siedlungsbereiche wirksame Gehölzstrukturen aufgebaut werden.

Über die unter Ziffer 3 aufgeführten Schutzbestimmungen hinaus wird daher für Bäume, Hecken, Knicks und Gehölzgruppen ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot festgesetzt (vgl. Festsetzungskarte). Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, daß auch bei Abgang ein neuer Baum bzw. ein neues Gehölz die gewünschte Funktion übernimmt.

- Für festgesetzte Einzelbäume sind bei Abgang großkronige Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 3).
- Bei Abgang festgesetzter Gehölzgruppen und Hecken sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 2).
- Für festgesetzte Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau einer intakten Wallhecke erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1).

Die Ersatzpflanzung ist so vorzunehmen, daß Umfang, Charakter und Ausgleichswirkung des Gehölzbestandes gewährleistet werden. Die Kopfbäume (Linden) sollen durch Pflegemaßnahmen (regelmäßiger Rückschnitt alle drei Jahre) erhalten werden, wodurch ein Auseinanderbrechen durchgewachsener Kronen verhindert wird. Gestutzte Linden in der Nähe von Gebäuden sind ein typisches Merkmal ländlich geprägter Siedlungen und daher erhaltenswert.

Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind folgende Vorschriften zu beachten:

- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10).
- Die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen trägt dazu bei, den Erhalt der Bäume langfristig zu sichern. Vorhandene Schädigungen, vor allem auch von

Bäumen im Straßenraum Merkenstraße/Mattkamp (Kronen- und Stammschäden, Versiegelungen im Wurzelbereich) sollten saniert werden. Sofern auf Straßenverkehrsflächen die Notwendigkeit besteht, bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen oder Gehölzgruppen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen vorzunehmen, ist zum Erhalt betroffener Gehölze ein fachgerechter Kronenschnitt sowie eine fachgerechte Wurzelbehandlung vorzunehmen. Durch die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Abweichungen sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig. Als Wurzelbehandlungsmaßnahmen kommen Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß und Wurzelvorhänge in Betracht.

- Die Knicks sind unter Erhaltung von Einzelbäumen (sogenannten Überhältern) alle 8 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 m bis 40 m betragen (vgl. § 2 Nummer 9 Sätze 2 und 3).

Vorhandene und neu anzulegende Knicks sind regelmäßigen Pflegemaßnahmen zu unterziehen, um die Lebensbedingungen knicktypischer Pflanzen- und Tierarten langfristig zu erhalten. Mit diesem Ziel sind sie, mit Ausnahme der Überhälter, alle 8 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Pflege ist abschnittsweise durchzuführen, um den Tieren jeweils ungestörte Rückzugsbereiche zu bewahren. Der anzustrebende Abstand der Einzelbäume (Überhälter) beträgt 30 m bis 40 m.

Die Knickreste bzw. knickartigen Hecken westlich des Mattkamps sowie östlich der Gärtnerei sind zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln. Sie tragen zur Gliederung der Landschaft bei, haben Vernetzungsfunktion für angrenzende Landschaftsteile (Böschungsbewuchs Glinder Straße/Schleemer Bach - Niederung). Der Knickrest östlich der Gärtnerei ist unter Erhalt der Substanz teilweise neu aufzubauen. Zur Abschirmung der Einzelhausbebauung am östlichen Reinskamp ist ein Knickwall neu aufzusetzen und als Knick artenreich zu bepflanzen (vgl. Festsetzungskarte).

Einzelstandorte für neu zu pflanzende Bäume sind auf den privaten Flächen südlich der Archenholzstraße und westlich des Luisenhofstieges zur Freiraumgliederung,

Orientierung und als Grünvolumenersatz für im Zuge der Bebauung zu rodende Gehölze festgesetzt (vgl. Festsetzungskarte).

### 6.3 Grund- und Oberflächenwasser, Boden

Ziel des Grünordnungsplans ist es, den örtlichen Grundwasserhaushalt durch die im Rahmen der Neubebauung notwendigen Versiegelungsmaßnahmen möglichst wenig zu beeinträchtigen. Insbesondere ist die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand zu sichern. Da das Plangebiet zum Trinkwassereinzugsgebiet des Wasserwerks Billstedt gehört, kommt neben dem Schutz des Grundwassers auch der Grundwasserneubildung große Bedeutung zu.

- Die Uferländer dürfen nicht gedüngt und sollen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden; das Mähgut ist zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 6, Satz 2).

Die Oberflächengewässer Jenfelder Bach und Schleemer Bach erreichen das Plangebiet bereits erheblich vorbelastet. Aus dem Plangebiet heraus sollte keine weitere Belastung erfolgen. Deshalb soll durch geeignete Maßnahmen die Selbstreinigungskraft der Gewässer gefördert werden. Das Gebot, keine Düngemittel im Uferbereich zu verwenden, soll einer Eutrophierung der Gewässer vorbeugen. Aus dem gleichen Grund soll das Mähgut von den Grabenrändern entfernt werden. Soweit möglich, sollten Straßenabwässer über technische Anlagen vorgereinigt werden, bevor sie in die Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Zur Sicherung des Bodenwassers und der Bodenfruchtbarkeit sind die Boden- und Reliefverhältnisse weitgehend zu erhalten. Der natürliche Boden muß in seiner belebten Oberschicht durch ständige Vegetationsbedeckung geschont werden. Anzustreben ist eine dichte Gras- und Krautschicht. Zur Sicherung der empfindlichen Bodenstruktur ist auf den Grünlandflächen eine extensive Nutzung zu gewährleisten. Neben den Maßnahmen zur Sicherung von Vegetationsanteilen dienen folgende Festsetzungen diesen Zielsetzungen für Wasserhaushalt und Boden:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11).

Um das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet zu halten und - sofern es die Bodenverhältnisse zulassen - dezentral zu versickern, sind Gehwege und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien, wie wassergebundene Decken, Natursteinpflaster und Pflaster mit hohem Fugenanteil, die auch die Erhöhung des Anteils durchwurzelbarer Flächen zulassen. Aus den gleichen Gründen ist in der Festsetzungskarte ein Erhaltensgebot für Natursteinpflasterungen festgesetzt.

- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Grundwasserverhältnisse sind alle Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, unzulässig. Um auf den kleinen Grundstücken eine befriedigende Gartennutzung zu ermöglichen, dürfen unmittelbar an der Geländeoberfläche anstehende Stauwasserhorizonte zum Zwecke der Bodenverbesserung entwässert werden.

- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und synthetischen Düngemittel ist unzulässig; ausgenommen hiervon sind die Flächen für die Landwirtschaft auf dem Flurstück 1348 der Gemarkung Öjendorf (vgl. § 2 Nummer 13).

Für chemische Pflanzenbehandlungsmittel und synthetische Düngemittel wird ein Anwendungsverbot ausgesprochen, um bei der geplanten Versickerung des Oberflächenabflusses das Eindringen dieser Schadstoffe in den Boden und damit Schädigungen für Pflanzen- und Tierwelt auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Oberflächengewässer soll dadurch gestärkt werden; desweiteren ist dies im Hinblick auf den Trinkwasserschutz geboten. Auf dem Grundstück der Gärtnerei am Mattkamp (Flurstück 1348) ist die Anwendung der Mittel zulässig, da ein Verbot sich massiv auf die Produktionsabläufe und Erträge der Gärtnerei auswirken würde und nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz ein Verbot zum Ausbringen dieser Mittel nicht ohne weiteres möglich ist.

Für alle Grundstücke wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser offen der Vorflut zuzuleiten. Außerdem sollen Versickerungsmulden auf dem Grundstück

angelegt werden. Auf diese Weise werden das städtische Siedlungsnetz entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die Luft befeuchtet und z. T. neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen.

#### 6.4 Arten- und Biotopschutz, Landschafts- und Ortsbild

Auf Grund ihrer herausragenden Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild werden für folgende Bereiche spezielle Ziele und Maßnahmen festgesetzt:

- Die Ufer des Schleemer Bachs sollen mit einem Bewuchs aus standortgerechten Kräutern und Gräsern sowie Schwarzerlen ausgebildet werden. Die Uferflächen dürfen nicht gedüngt und sollen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden; das Mähgut ist zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 6 Sätze 1, erster Halbsatz sowie § 2 Nummer 6 Satz 2).

Die Festlegung zur Ausbildung der Ufer dient der naturnahen Entwicklung der ökologisch sensiblen Uferzonen als Lebensstätten für Flora und Fauna und zur Unterstützung der Selbstreinigungskraft des Gewässers. An den Ufern sollen technische Sicherungen entfernt und die Böschungen in wechselnder Neigung hergestellt werden.

Innerhalb der ausgewiesenen Parkanlage sind die Uferbereiche des Schleemer Bachs als naturnahes Fließgewässer zu erhalten, gegebenenfalls wiederherzustellen und zu entwickeln (vgl. Festsetzungskarte). Die Gewässersohle des Jenfelder Baches sowie des Schleemer Baches ab Einmündung Jenfelder Bach liegt aufgrund von Ausbaumaßnahmen ca. 3 m unter Geländeniveau. Für eine Renaturierung ist ganz erheblicher Geländeabtrag sowie teilweise eine Anhebung der Gewässersohle mit der Folge eines höheren Wasserstandes im Oberlauf nördlich des Plangebietes notwendig. Zur Realisierung der Renaturierungsmaßnahmen ist eine detaillierte wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erforderlich.

Die Pflege der Gewässerrandstreifen innerhalb der Parkanlage soll sich bei den krautigen Abschnitten zwischen den Erlengruppen auf maximal zweimal pro Jahr beschränken, um die Entwicklung eines naturnahen Bewuchses als Hochstaudenflur zuzulassen, der eine Ergänzung des Gewässerbiotopes bildet und sich bei dieser extensiven Pflege von allein einstellt. Eine Mahd im Jahr im Herbst ist der zweimaligen Mahd vorzuziehen. Wenn der Aufwuchs sehr stark ist, kann eine zweite

Mahd des Uferrandstreifens erfolgen. Das Mähgut ist zur Vermeidung der Eutrophierung zu entfernen. Damit kann ein wertvolles Rückzugs- und Verbindungsbiotop für die Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere für Amphibien, Insekten und Vögel, in der Stadtlandschaft gesichert werden. Ebenso wird damit ein wertvolles orts- und stadtbildprägendes Element als Teil des Ortskerns Öjendorf mit kulturhistorischer Bedeutung erhalten.

Zur Sicherung der visuellen Erlebbarkeit ist die Freihaltung der Blickbeziehung von der Archenholzstraße zum Schleemer Bach erforderlich.

- Feldsteinmauern sind trocken aufzusetzen (vgl. § 2 Nummer 5).

Feldsteinmauern sind trocken aufzusetzen, weil sie neben dem typischen Erscheinungsbild selten gewordene Biotope für Vögel, Insekten, Reptilien und Kleinsäuger bilden.

Auf den ehemaligen Hofstellen an der Archenholzstraße und am Reinskamp sind z. T. Natursteinpflasterungen aus Findlingen (sogenanntes Katzenkopfpflaster) vollständig oder in Restflächen erhalten. Dieses Natursteinpflaster ist typisch für die ehemaligen Hoflagen und stellt ein landschaftsbildprägendes Element dar. Auf den Grundstücken Archenholzstraße 79 sowie Reinskamp 1 und 9 ist es zu Beeinträchtigungen dieser Pflasterungen gekommen (z.B. Überbeerungen); auf eine Wiederherstellung der ursprünglichen Beläge sollte hingewirkt werden.

Die mit dem Bebauungsplan Billstedt 92 festgesetzten Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen sollen zukünftig extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, um die Bedeutung dieses Landschaftsraumes im Landschaftsschutzgebiet für die Erholungsnutzung, den Trinkwasserschutz, den Gewässerschutz und den Schutz von Flora und Fauna zu erhalten und zu entwickeln.

- Die als "Extensives Grünland" festgesetzten Flächen sind als Wiese mit standortgerechten Pflanzen, bei zweimal jährlicher Mahd nicht vor Juli und ohne Düngung zu entwickeln. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung mit einer Großvieheinheit je angefangenem Hektar ist während der Zeit vom 1. April bis zum 30. Oktober zulässig (vgl. § 2 Nummer 15).

Die bestehende Grünlandnutzung (Weide) kann beibehalten werden, die Nutzungsintensität soll jedoch verringert werden; ein Pflegeumbruch, soll unterbleiben. Die Festlegung einer Zahl zulässiger Großvieheinheiten je Hektar und die Beschränkung der Beweidung auf die Zeit vom 1. April bis zum 30. Oktober ist zum Schutz vor Überweidung und des Bodens erforderlich.

Die Ackernutzung der Flächen östlich des Schleemer Baches ist aufzugeben.

Mit dem Bebauungsplan Billstedt 92 wird die Gärtnerei östlich des Mattkamp gesichert. Dadurch wird eine Zäsur im Talraum des Schleemer Baches bleiben. Südlich der vorhandenen Gewächshäuser ist der Bau eines Wohnhauses mit Betriebswohnung für den Gärtnereibesitzer oder Geschäftsführenden vorgesehen. Als Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wird vorgeschrieben:

- Die mit "(B)" bezeichnete Fläche ist zu vernässen und als naturnahe Gehölzfläche zu entwickeln. Ablagerungen von Gartenabfällen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 16).

Die Fläche besitzt bereits einen hohen Biotopwert als naturnahe, feuchte Gehölzfläche aus Erlen und Weiden mit artenreichem krautigen Unterwuchs. Dabei dominiert auf Grund des Nährstoffreichtums die Brennessel und der Giersch. Als störende Elemente treten Fichtenpflanzungen, Ablagerungen von Gartenabfällen und Baumaterialien hervor. Diese sind unzulässig und sollen von der Fläche unter Schonung der heimischen Laubgehölze entfernt werden. Als Nachbarraum zum Schleemer Bach ist die Fläche von den übrigen Grundstücksteilen aus zu vernässen. Oberflächenwasser vom Grundstück (versiegelte Hofbereiche, Gewächshäuser, Wohnhaus) sind der Ausgleichsfläche zuzuleiten. Dadurch wird die Feuchtvegetation weiter gefördert. Anstelle der zu rodenden Fichten sind Erlen oder andere heimische Laubgehölze zu pflanzen.

#### 6.5 Freiraumversorgung

- Grünzug zwischen Luisenhofstieg und östlicher Plangebietsgrenze:

Anknüpfend an die vorhandene Parkanlage mit Fußweg sowie die Kleingartenanlage erfolgt eine Weiterentwicklung nach Westen bis zum

Luisenhofstiege. Die vorhandene Kleingartenanlage (nördlicher Teil) wird bis zum Luisenhofstiege erweitert (vgl. Festsetzungskarte). Die zwischen den vorhandenen Kleingärten verlaufende Wegeverbindung wird nach Westen am Rand einer zukünftigen Parkanlage bis zum Luisenhofstiege geführt. Der Grünzug erfährt eine Fortführung nach Osten (Unterbrechung durch die Merkenstraße) in leichter nördlicher Verschiebung über das Flurstück 1550 hinweg (nördlich des Gebäudes Merkenstraße 40). Die im Eigentum Hamburgs befindliche Parkanlage verläuft bis zu einer geplanten Kleingartenenerweiterung im Bereich "Kampmoor" außerhalb des Plangebietes. Der Grünzug ist somit Bestandteil einer übergeordneten Grünfläche, die im Osten bis zur Glinder Straße reicht und im Westen ihre Fortführung entlang des Schlemer Baches nach Südwesten findet.

- Grünzug entlang des Schlemer und Jenfelder Baches:

Nördlich der Archenholzstraße besteht beiderseits des Schlemer Baches eine Parkanlage (Flurstück 1323). Eine Erweiterung dieser Parkanlage bandartig beiderseits des Schlemer Baches nach Osten sowie ebenso östlich des Jenfelder Baches nach Norden ermöglicht zum einen die Einrichtung bzw. Ergänzung eines Wegenetzes (vgl. Ziffer 5.6), zum anderen Renaturierungsmaßnahmen in den Uferzonen des Schlemer Baches (vgl. Ziffer 6.4). Die Parkanlage stellt darüber hinaus eine "Pufferzone" zwischen Gewässer und südlich angrenzender Bebauung dar und ist als Gewässerschutzstreifen zu sehen. Bei Einrichtung eines Weges soll dieser innerhalb der Parkanlage so weit wie möglich vom Bach entfernt angelegt werden.

Die Grünflächen sollen extensiv ohne aufwendige "Möblierung" gestaltet werden. Bei der Anlage von Gehölzpflanzungen sowie der Pflege und Unterhaltung ist ein naturnaher Charakter unter Einbeziehung aufkommender Spontanvegetation anzustreben. Mit Ausnahme von Rasenspielflächen soll die Mahd maximal zweimal jährlich erfolgen.

- Dauerkleingärten:

An die vorhandene Parkanlage westlich Merkenstraße schließt sich auf dem Flurstück 790 eine bestehende Anlage für Dauerkleingärten an. Der nördliche (größere) Teilbereich dieser Anlage wird durch Neuausweisung nach Westen bis zum Luisenhofstiege um ca. 4.000 m erweitert, wodurch ca. 10 Kleingartenparzellen zusätzlich geschaffen werden (vgl. Festsetzungskarte).

Der Ausbau des Wegenetzes sollte sich auf die Hauptwegeverbindungen beschränken. Dafür sollen ausschließlich wasserdurchlässig Materialien, wie wassergebundene Decken oder Pflaster mit großem Fugenanteil verwendet werden.

## 6.6 Maßnahmen auf Bauflächen

Die Realisierung der Einfamilienhaus- und Reihenhausbauten stellt eine flächensparende Bebauung dar und gewährleistet einen schonenden Umgang mit dem Boden. Als Ausgleich/Ersatz für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe ist eine Renaturierung des Jenfelder Baches und des Schleemer Baches, die Neuanlage von Knicks und die Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen, die das Erscheinungsbild des Gebietes prägen und zur Biotopvernetzung beitragen, vorgesehen. Darüber hinaus gelten auf den Grundstücken des Wohngebiets folgende Pflanzvorschriften:

- In den Wohngebieten sind mindestens 35 vom Hundert (v.H.) der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Bei Strauchpflanzungen ist mindestens ein Strauch je m<sup>2</sup> zu pflanzen. Mindestens 35 v.H. der Vorgartenflächen sind als offene Vegetationsflächen herzurichten. Für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 1).

Mit dieser Festsetzung soll die Reduzierung des Versiegelungsgrades und die Vermeidung monotoner Rasenflächen bzw. Koniferenanpflanzungen erreicht werden. Statt dessen soll die Biotopvielfalt erhöht, d. h. ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Tiere trotz zusätzlicher Bebauung erhalten werden. Eine Versiegelung großer Flächenanteile durch bauliche Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie durch Stellplatzflächen, Wege und Terrassen soll auf ein zulässiges Höchstmaß beschränkt werden.

Über die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen ist in den Wohngebieten nördlich Archenholzstraße/Reinskamp die Sicherung geringerer Versiegelungsgrade als im Bereich Merkenstraße/ Baxmannstraße/ Baxmannweg möglich (wo zum Teil bereits relativ hohe Versiegelungsgrade bestehen). Hierdurch soll das aufgelockerte, ehemals stark bäuerlich geprägte Ortsbild

erhalten sowie der Oberflächenwasserabfluß im Bereich der Bachniederung verzögert werden. Südlich der Archenholzstraße/östlich des Gewerbebetriebes ist über die niedrige Grundflächenzahl des Bebauungsplanes ebenfalls ein höherer Grünflächenanteil in den Wohnbereichen gesichert, um den Parkcharakter dieses Bereichs im Anschluß an Parkanlagen und Kleingärten zu erhalten.

Um einen Mindestanteil unversiegelter und bepflanzter Bodenfläche in den Vorgartenflächen zu erhalten, ist festgesetzt, daß die Vorgartenflächen zu mindestens 35 v.H. als offene Vegetationsflächen herzurichten sind. Hiermit soll sichergestellt werden, daß in den Bereichen, die das Erscheinungsbild der Siedlung im öffentlichen Raum entscheidend mitbestimmen, neue Vegetationsbestände entwickelt und Versiegelungen auf das für Gartennutzung und Erschließung unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Stellplätze im Vorgarten sollen auch weiterhin die Ausnahme bilden, insbesondere in den "Erhaltungsbereichen".

Die Festsetzung, für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Flächen mindestens einen kleinkronigen oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Flächen mindestens einen großkronigen Baum zu pflanzen, dient dazu, einen Teilausgleich für den Verlust an Grünvolumen und für die durch die Bebauung verursachte Flächenversiegelung zu schaffen, die Baugrundstücke landschaftsgerecht einzugrünen und ein Mindestmaß an ökologisch wirksamer Strukturvielfalt zu sichern. Mit diesem Maß ist auch eine gärtnerische Nutzung weiterhin möglich, da bei ausgewachsenen Bäumen noch ausreichend große unverschattete Flächen auf den Grundstücken verbleiben. Dem Charakter des Plangebietes entsprechend ist auch die Pflanzung von Obstbäumen erwünscht.

Zur optischen Einbindung der Wohnbebauung im Übergangsbereich zu den "Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen" nördlich Reinskamp wird die Anlage eines Knickwalles festgesetzt. Es ist eine artenreiche Bepflanzung des Knick anzustreben (vgl. Festsetzungskarte).

- Die nach dem Bebauungsplan Billstedt 92 zu begrünenden Dächer sind mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 2).

Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachbegrünung von Garagen und Schutzdächern von Stellplätzen dient dazu, die Einbindung der Baukörper in die

dörfliche Umgebung zu verbessern, die negativen optischen und ökologischen Auswirkungen dieser Baukörper zu mildern und einen zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Ergänzung der Naturflächen zurückzugewinnen. Begrünte Dächer vermindern u. a. den Aufheizeffekt, verzögern den Wasserabfluß und mildern damit den Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Boden. Bei einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung kann eine Extensivbegrünung dauerhaft als anspruchsloser Trockenrasen oder als Sedum-Rasen entwickelt werden. Sie ist ein günstiger Kompromiß zwischen den Ansprüchen des Naturschutzes (Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere) auf der einen und den Aspekten der Bauphysik, der Statik und der Kosten auf der anderen Seite.

Die im Bebauungsplan Billstedt 92 festgesetzte Wandbegrünung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen: je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 3).

Um die Vegetationsvielfalt und das Grünvolumen zu erhöhen, wird für einzelne Gebäude an der Westseite des Gewerbegebietes südlich der Archenholzstraße eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Sie dient gleichzeitig der besseren Einbindung dieser Gebäude in das dörfliche Erscheinungsbild.

- Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 4).

Auch außerhalb der Baugrenzen können Tiefgaragen unter Erdgleiche errichtet werden. Sie beschränken dadurch die Möglichkeit der Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen. Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung sind Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Die Baukörper sollen sich in das dörfliche Erscheinungsbild einfügen und daher nicht als Erhebung aus der Geländeoberfläche hervortreten. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die durchwurzelbare Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Diese Schichtstärken sind erforderlich, um das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Tiefgaragendächern zu ermöglichen. Es wird jedoch empfohlen, größere Schichtstärken zu verwenden, damit die Vegetation auch längere Trockenperioden (über 4 Wochen) ohne zusätzliche Bewässerung übersteht.

## 6.7 Maßnahmen zur Verkehrserschließung

Auf Grund ihrer herausragenden Bedeutung wird eine mächtige Eiche im Kreuzungsbereich Merkenstraße/Archenholzstraße mit einem Erhaltungsgebot und einem Ersatzpflanzgebot belegt (vgl. Festsetzungskarte). Die besondere Bedeutung dieses Baumes beruht auf der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Akzentuierung des Kreuzungsbereiches.

Wegen des ansonsten engen Straßenprofils werden Pflanzungen zur Ergänzung des Bestandes auf Vorgartenflächen festgesetzt (vgl. Anpflanzgebote im Gewerbegebiet und im reinen Wohngebiet an der Archenholzstraße, Festsetzungskarte).

## 7. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Ziel des Grünordnungsplans ist in erster Linie der Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Landschaftselemente im Zusammenspiel mit dem dörflichen Charakter des alten Ortskernes von Öjendorf. Den Eingriffen durch den Bebauungsplan stehen hauptsächlich Aufwertungsmöglichkeiten auf landwirtschaftlich genutzten oder brachgefallenen Flächen nördlich des Schleemer Baches gegenüber. Danach ist für die Funktionen des Bodens quantitativ von einem vollständigen Ausgleich auszugehen. Die Funktionen von Flora und Fauna können zu über zwei Drittel im Plangebiet ausgeglichen werden.

Den "quantitativen" Berechnungen stehen die tatsächlichen qualitativen Veränderungen gegenüber, die mit den genannten Eingriffen einhergehen. Insbesondere das Heranrücken der Bebauung an den Schleemer Bach, die Bebauung der Flurstücke 1567 und 1568 und der Flächen westlich Merkenstraße, östlich Gewerbegebiet in bisher extensiv genutzten Bereichen sowie die Erweiterung der Kleingartennutzung läßt sich qualitativ, d. h. orientiert an den wirklich verlorengehenden Lebensraumfunktionen (Rodungen, Versiegelungen, Nutzungsintensivierung und Vergrößerung der Störungen) nicht ausgleichen. Diesen Ausgleich kann auch die Extensivierung größtenteils als Dauergrünland genutzter landwirtschaftlicher Flächen nicht leisten. Die verbleibenden Beeinträchtigungen im Plangebiet sind insgesamt als vergleichsweise gering einzustufen (vgl. Ziffer 6 des Bebauungsplans Billstedt 92).

## 8. Kostenangaben

Herrichtungskosten auf Grund von Maßnahmen des Grünordnungsplans entstehen durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zum Zwecke des Arten- und Biotopschutzes, im Bereich der Oberflächengewässer und der Parkanlagen, für landschaftspflegerische Maßnahmen.

Pflanzenvorschlagsliste zum Grünordnungsplan Billstedt 92

**Artenliste Bäume**

Stieleiche (Quercus robur)  
 Birke (Betula pendula)  
 Erle (Alnus glutinosa)  
 Baumweide (Salix alba, - fragilis)  
 Esche (Fraxinus excelsior)  
 Ahorn (Acer pseudoplatanus, -platanoides, -campestre)  
 Linde (Tilia cordata, - platyphyllos)  
 Walnuß (Juglans regia)  
 Kastanie (Aesculus hippocastanum)  
 Ulme (Ulmus glabra)  
 Buche (Fagus sylvatica)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
 Zitterpappel (Populus tremula)

**Artenliste Sträucher** (f = für feuchte Bereiche geeignet)

Hasel (Corylus avellana)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Holunder (Sambucus nigra)  
 Schneeball (Viburnum opulus) f  
 Brombeere (Rubus fruticosus-Gruppe)  
 Himbeere (Rubus idaeus)  
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Faulbaum (Frangula alnus) f  
 Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Rosen (Rosa canina, - tomentosa)  
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
 Strauchweiden (Salix caprea, - viminalis, - aurita, -cinerea) f

**Artenliste "Geschnittene Hecken"**

Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Buche (Fagus sylvatica)  
 Weißdorn (Crataegus monogyna)