

Begründung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 62

Vom 11.09.2003

Archiv
Nr. 24438

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2 / 99 vom 3. Mai 1999 (Amtl. Anz. S. 1234) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Planes haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Januar 1999 und 11. Mai 2000 (Amtl. Anz. 1999 S. 276, 2000 S. 1651) stattgefunden.

Die Beteiligung der nach § 60 (alt: § 29) des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) anerkannten Verbände ist erfolgt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass

Um der Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum in durchgrünten Wohnquartieren entsprechen zu können und im Interesse der Stadt Hamburg eine Abwanderung von Bürgerinnen und Bürgern in die Umlandgemeinden zu verhindern, sollen auf dem bis 1978 als Gärtnerei genutzten und jetzt brachliegenden Gelände die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht eine aufgelockerte, gartenbezogene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Bebauung soll einen eigenen Siedlungsbereich bilden, der die städtebauliche Situation zu den benachbarten Einfamilienhausgebieten aufnimmt und in zeitgemäßer Form weiterentwickelt. Die naturnah belassenen Freiflächen um den Grootmoorteich im Nordosten des Plangebiets bleiben erhalten und sollen als Bestandteil eines öffentlichen Grünzugs den Charakter der Siedlung als durchgrüntes Wohnquartier stärken.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans im

südwestlichen Bereich Wohnbauflächen und im Norden und Osten 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 für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Parkanlage“ und „Gewässerlandschaft“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden der Grootmoorteich als wertvolles Einzelbiotop „Kleingewässer, Qualmgewässer oder Brack“, das Baugebiet als Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen“ (11a) und die Grünflächen als Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ (10a) dargestellt. Westlich des Grootmoorteichs verläuft ein Verbindungsbiotop (Verbindung von Biotoptypen der Knicks und Säume) in Nord-Süd-Richtung.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Verbindliche Bauleitplanung

Der Baustufenplan Bramfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für das Plangebiet vorwiegend „Außengebiet“ (Grün- und landwirtschaftliche Flächen) und auf einer Teilfläche des Flurstücks 8188 der Gemarkung Bramfeld, unmittelbar nördlich der Straße Grootmoor, „Siedlungsgebiet in eingeschossiger und offener Bauweise“ (S 1 o) aus.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Gutachten zum Landschaftsrahmenplan Bramfeld

Das Gutachten von 1989 stellt einen „naturnahen, feuchten Standort“ in direktem Bereich um den Teich, „Spielfläche“ im südöstlichen Teilbereich der Fläche der Freien und Hansestadt Hamburg und „Kleingartennutzung“ im Kernbereich der Baumschulbrache dar. Die bestehende gemeinsame Geh- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, entlang der Ostseite des Teiches, wurde als bedeutsam eingestuft. Weiter wurde eine Wegeverbindung entlang des Grünzugs in Ost-West-Richtung vorgesehen.

3.2.2 Altlasten

Die bisher als Bauhof genutzte Fläche zwischen Grootmoorgraben und Baugebiet (Flurstück 8188) ist im Altlastenhinweiskataster als A-Verdachtsfläche

ausgewiesen. Im Bereich des Rückhaltebeckens könnte Bauschutt angetroffen werden, der dann ordnungsgemäß zu beseitigen wäre.

3.3 Bestand

3.3.1 Bauliche Nutzungen

Im westlichen Bereich des Plangebiets (Flurstücke 613 und 611) wurde bis 1978 eine Gärtnerei betrieben. Im südwestlichen Bereich (Flurstück 613) befinden sich zwei Einfamilienhäuser, die von der Straße Am Damm erschlossen werden. Ein Teil der nordwestlichen Freifläche (Flurstück 6699) ist an eine Hundeschule verpachtet. Die Freifläche im Südosten des Plangebiets (Flurstück 8188) wird als Bauhof genutzt. Der Bauhof sowie die Hundeschule werden aufgegeben. Am südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Grootmoorgraben. Parallel dazu verläuft ein öffentlicher Fußweg, der die Straße Grootmoor mit der Straße Am Reemwinkel verbindet. Südlich des Teiches zweigt von ihm ein weiterer öffentlicher Fußweg ab, der in das östlich gelegene Kleingartengebiet führt.

Im Wege der Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB sind seit Ende des Jahres 2000 die Grundstücksteilungen der Flurstücke 611 und 613 und entsprechende Baugenehmigungen erteilt worden, die überwiegend bereits realisiert sind.

3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist Bestandteil eines übergeordneten Grünzugs, der ausgehend vom Friedhof Ohlsdorf über die nordwestlich an das Plangebiet grenzende Kleingartenanlage führt und weiter über „Das Große Moor“ mit seinem Teich“ innerhalb des Plangebiets sowie über das östlich angrenzende Kleingartengebiet in Richtung Umweltzentrum Karlshöhe verläuft.

Die den Grünzug begleitende Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung, jeweils südlich der beiden Kleingartengebiete, endet nordwestlich des Plangebiets an der Hundeschule auf der Fläche der Freien und Hansestadt Hamburg (Flurstück 6699) und östlich am südlichen Ende des Teichs am Parkplatz des Kleingartenvereins.

Das Plangebiet weist vielfältige Biotopstrukturen auf. Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind intensiv gestaltete und gepflegte Gärten vorhanden. Die seit längerem brachliegenden Gärtnerei- und Baumschulflächen zeigen inzwischen einen ruderalen Charakter mit Brombeeren, Brennnesseln, Zaunwinden, Gräsern, Moosen u.a. als Unterflur, mit Eichen, Weiden, Erlen u. a. als Einzelbäume durchsetzt. Die Uferbereiche des Teichs zeigen zum großen Teil Schilfbestände, durchsetzt von ruderalen Hochstauden und Weidengebüsch.

Auch aus faunistischer Sicht ist das Plangebiet von besonderer Bedeutung. Der kleinräumige Wechsel von feuchten und trockenen Bereichen, die sukzessive Floraentwicklung, der alte Obstbaumbestand und die relative Ruhe bieten gerade für Vögel, Amphibien und Insekten gute Lebensbedingungen.

Negative Beeinträchtigungen gehen von der Hundeschule aus, die mit ihrem Trainingsplatz, Zwingern und dem Clubhaus direkt am Ufer des Teichs liegt. Zudem ist sie als eingezäunter Bereich eine unüberwindbare Barriere in dem Grünzug Karlshöhe / Ohlsdorfer Friedhof. Eine Fehlnutzung stellt auch der Bauhof mit seinen Lagerflächen und einem Großteil an versiegelten Flächen (Flurstück 8188) an der Straße Grootmoor dar.

Die Topographie ist bis auf Geländeauffüllungen im Bereich des Bauhofs und den vorhandenen Knicks an der Straße sehr eben, mit leichtem Gefälle zum Teich.

Die Baugrunduntersuchung hat für das gesamte Baugebiet einen gleichartigen Baugrundaufbau ergeben. Danach stehen unter den Mutterbodenschichten und den Auffüllungen bindige Böden als Geschiebeböden an. In den Geschiebeböden sind vereinzelt Sandschichten eingelagert. Der bindige Boden ist nur gering wasserdurchlässig und lässt das Niederschlagswasser kaum versickern. In regenreicher Jahreszeit ist deshalb der Aufstau von Oberflächenwasser auf den bindigen Böden zu erwarten. Schichtenwasser steht sehr hoch an.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird als reines Wohngebiet in offener Bauweise für Doppel- oder Einzelhäuser ausgewiesen, um die starke Nachfrage nach diesen Haustypen zu befriedigen und die entsprechenden Bevölkerungsgruppen an die Stadt Hamburg zu binden. Die Ausweisung als reines Wohngebiet entspricht dem Gebietscharakter der Umgebung und der Lagequalität des Planungsgebiets.

Die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche sichert die Umsetzung des planerischen Konzepts. Die Bautiefen werden auf maximal 12 m bis 14,5 m begrenzt.

Um den zentralen Quartiersplatz (Baufelder „①“, „②“ und „④“) gruppieren sich Doppelhäuser, für die zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sind. Damit soll sich das Wohnquartier am umliegenden Bestand orientieren und ein attraktives, auf die Nachfrage bezogenes Wohnangebot, geschaffen werden.

Im Südwesten wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an den Straßen Grootmoor / Am Damm (auf den mit „⑥“ und „⑦“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets) und im Osten zum angrenzenden Grünzug (auf der mit „③“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets), die zulässige Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss herabgestuft. Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Reduzierung der Geschosshöhe ist auf diese Baufelder beschränkt, damit im überwiegenden Teil des Neubaugebiets um den Quartiersplatz und am Einmündungsbereich zur Straße Grootmoor ein in sich geschlossenes Wohnquartier mit eigener Charakteristik entstehen kann. Dabei stellen die Zweigeschossigkeit, die Beschränkung der Gebäudehöhe und die Dachneigung gemeinsame und prägende Gestaltungselemente dar.

Auf der mit „⑤“ bezeichneten Fläche im reinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung der Einzelhausbebauung dient einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Doppel- und Einzelhausbebauung und nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauung im Süden. Die zulässigen zwei Vollgeschosse stellen einen Übergang zu den im Norden angrenzenden zweigeschossigen Doppelhäusern und zusammen mit der gegenüberliegenden Doppelhausbebauung eine Betonung des Eingangsbereichs dar.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für das gesamte reine Wohngebiet mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Bereichen des reinen Wohngebiets, in

denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) teilweise (GFZ) unterschritten, um die Umsetzung einer zeitgemäßen Einzel- und Doppelhausbebauung zu ermöglichen und zugleich eine ausreichende Rücksichtnahme auf angrenzende Siedlungs- und Grünstrukturen sicherzustellen.

Die Gebäudehöhe wird im gesamten reinen Wohngebiet auf 8 m über Straßenniveau als Höchstmaß begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung an die benachbarte Bebauung anpasst.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Hiermit wird eine individuelle Gestaltung innerhalb städtebaulich vertretbarer Grenzen ermöglicht.

4.2 Gestalterische Anforderungen

Im reinen Wohngebiet sind die Fassadenflächen der Gebäude in rötlichem Verblendmauerwerk auszuführen. Für bis zu 25 vom Hundert (v.H.) der Fassadenfläche können andere Baustoffe zugelassen werden. Für die Dachdeckung sind nur rötliche Pfannen zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung wird im Neubaugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt.

Auf den mit „①“, „②“ und „④“ bezeichneten Flächen im reinen Wohngebiet sind für die Doppelhausbebauung nur Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig. Flachdächer prägen den Gesamteindruck eines Gebäudes weniger stark als steilere Dächer. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von maximal 15 Grad erlaubt die Wahl verschiedener Dachformen (Pult-, Sattel-, Walmdächer etc.), ohne dass das homogene Gesamtbild der Siedlung gestört wird.

Für die Einzelhausbebauung wird auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet, um im Planungsgebiet auch der Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit größeren individuellen Gestaltungsspielräumen Rechnung tragen zu können. Durch die gleichzeitige Begrenzung der Gebäudehöhe ist auch bei freier Wahl der Dachneigung trotzdem eine an die Umgebung orientierte Höhenentwicklung sichergestellt.

4.3 Energieversorgung

Im Interesse einer wirtschaftlichen und effizienten Wärmeversorgung des Neubaugebiets ist die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas vorgesehen. Die Gebäude sollen als Niedrigenergie-Häuser gemäß den Standards des Instituts für Energie und Bau erstellt werden.

4.4 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Straße Grootmoor und ist als Wohnhof mit einer Mischverkehrsfläche von 7 m Breite ausgebildet. Der Wohnhof endet in einem zentralen Quartiersplatz, der von der geplanten Bebauung eingefasst wird. Dieser Platz hat mit 31 m x 27 m die für das Wenden

von Müllfahrzeugen erforderlichen Abmessungen. Die weitere Bebauung wird über zwei befahrbare, 6 m breite Wohnwege mit jeweils einer 11 m breiten PKW-Wendeanlage erschlossen. Als Fußgänger gelangt man über die befahrbaren Wohnwege direkt in die angrenzenden Grünflächen. Der 3,5 m breite Gehweg nördlich des Reinen Wohngebiets kann der Polizei, Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen gleichzeitig als Rettungsweg dienen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze befinden sich innerhalb des Wohnhofs.

An der Straße Grootmoor ist entlang der nördlichen Straßenbegrenzung ein 2 m breiter Gehweg vorgesehen. Im Bereich westlich der Einmündung des Wohnhofs verschwenkt der Gehweg und wird hinter dem straßenbegleitenden Knick geführt. Die Straßenverkehrsfläche der Straße Grootmoor wird zu diesem Zweck bis zu 7 m verbreitert.

Die genaue Ausbauplanung, die auch die Lage der öffentlichen Stellplätze, Fahrbahneinengungen, Baumstandorte und weitere Festlegungen enthält, ist im Erschließungsvertrag geregelt.

4.5 Oberflächenentwässerung

Ziel der wasserwirtschaftlichen Planung ist es, das anfallende Niederschlagswasser weitgehend im unmittelbaren Einzugsbereich zu belassen. So soll im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser aus Straßen-, Hof- und Dachflächen in offenen Mulden und Gräben gesammelt werden. Das gesamte gefasste Oberflächenwasser soll dem Grootmoorteich zugeführt werden, um dessen Austrocknen entgegenzuwirken. Eine vorgelagerte Retentionsfläche soll für eine Abflussberuhigung und somit für ein Absetzen der mitgeführten Sedimente sorgen. Die Einleitung in den Grootmoorteich soll über einen neu herzustellenden Filterdamm erfolgen, um Schwebstoffe zurückzuhalten und eine Belastung des Grootmoorteichs durch die Einleitung des Oberflächenwassers auszuschließen. Als Notentlastung für den Grootmoorteich soll eine Rohrverbindung zum ausgebauten Grootmoorgraben hergestellt werden.

Querungen der Straßenverkehrsflächen sollen als Durchlässe ausgebildet werden. Geringere Grabenlängsneigungen sowie vorgesehene Staustufen bewirken einen zeitverzögerten Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers. Gleichzeitig wird die Wasseranreicherung entsprechender Bodenschichten gewährleistet.

Der Flächenbedarf für die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist im Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Der genaue Flächenbedarf wird in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren festgelegt.

Das anfallende Oberflächenwasser des Einmündungsbereichs der Erschließungsstraße in die Straße Grootmoor soll an das vorhandene Regenwassersiel der Straße Grootmoor angeschlossen werden, da wegen der Geländetopographie ein Anschluss an das oben beschriebene Entwässerungssystem nicht möglich ist.

4.6 Wasserflächen

Der vorhandene Teich des „Großen Moores“ auf den Flurstücken 611 und 8188 sowie der innerhalb des Plangebiets verlaufende Abschnitt des Groot-

moorgrabens werden als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Änderungen der vorhandenen Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Verfahren.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Nordöstlich und östlich des Baugebiets ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die zwischen der Bebauung und dem Teich die vorgesehene Oberflächenentwässerung des Baugebiets in Form einer Retentionsfläche aufnehmen soll. Im Osten sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz und ein Bolzplatz ausgewiesen. Damit soll dem Bedarf an Spiel- und Freizeitflächen für Jugendliche und Kinder in Bramfeld entsprochen werden. Die Lage des Bolzplatzes ist so gewählt, dass Lärmbelastigungen für Anwohner auf ein vertretbares Maß minimiert werden.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.8.1 Baumschutz

Für die im Plangebiet 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).

4.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Im reinen Wohngebiet sind mindestens 25 v. H. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 3). Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzungen sind notwendig, damit die Begrünung des Baugebiets gesichert wird. Für die Anpflanzungen von Bäumen sind Mindestgrößen festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass bereits wenige Jahre nach der Pflanzung das gewünschte Erscheinungsbild und die angestrebten Funktionen der Pflanzungen für den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild erreicht werden.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung dient dazu, den Baumbestand zu erhalten und nicht durch Grundwasserabsenkungen zu beeinträchtigen sowie das Moor zu schützen. Kurzzeitige Grundwasserabsenkungen während der Bauphase müssen durch ausreichende Bewässerung des Baumbestands ausgeglichen werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 6). Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets verbleibt und dem Wasserhaushalt zur Verfügung steht. Die durch die Bebauung zu erwartende Versiegelung soll damit reduziert und der Anteil des durchwurzelungsfähigen Bodens erhöht werden.

4.8.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung von Wohnbauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich dieser Eingriffe.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den dem Wohngebiet zugeordneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden und Osten des Plangebiets umgesetzt werden.

Auf den mit „“ bezeichneten Flächen ist die das Ortsbild störende Halle auf dem Bauhofgelände (Flurstück 8188) zu entfernen und der Boden im Bereich des Bauhofs zu entsiegeln. Durch diese Maßnahme kann eine Verbesserung der Bodenfunktion erreicht werden. Die Fläche wird zur Grünfläche, zu einem Spielplatz und zu einem Bolzplatz hergerichtet. Infolge der gestalterischen Umstrukturierung (Bodenmodellierung, Bepflanzung) wird die Einbindung in die Umgebung sowie ein ungehindertes Versickern des Niederschlagswassers gewährleistet.

Auf der mit „“ bezeichneten Fläche wird die Entsiegelung des Geländes der Hundeschule (Flurstück 6699), die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Gelände der ehemaligen Hundeschule und die Erweiterung des Uferbereichs der Teichfläche festgesetzt.

- Entsiegelung des Geländes der Hundeschule:

Die Gebäude der Hundeschule werden abgerissen und Restflächen entsiegelt. Damit wird die Bodenfunktion verbessert und die störenden und fremden Elemente aus dem naturnahen Uferbereich entfernt.

- Anlage einer Streuobstwiese auf dem Gelände der ehemaligen Hundeschule:

Auf dieser Fläche soll eine Streuobstwiese durch Anpflanzungen von Obstbäumen (alte Sorten) mittelfristig entwickelt werden, da dieser Biotoptyp auf dem Gelände der alten Gärtnerei verloren geht und als Nahrungshabitat für Vögel und Insekten wichtig ist.

- Erweiterung des Uferbereichs:

Durch das Abgraben eines Bereiches am Westufer des Teiches soll der ökologisch hochwertige Verlandungsbereich ausgedehnt werden. Die Fläche ist auszuzäunen und der Sukzession zu überlassen, so dass sich eine Sumpffläche und langfristig ein Feuchtgehölz etablieren kann. In Randbereichen soll eine Initialpflanzung mit einigen Erlen (*Alnus glutinosa*) vorgenommen werden.

Im Norden der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird durch die Anlage eines Weges die Grünverbindung zwischen den westlich und östlich angrenzenden Kleingärten (außerhalb des Plangebiets) geschlossen.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die durch den Plan ermöglichte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, durch den die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen werden durch

die landschaftsplanerischen Festsetzungen des Plans aber weitgehend gemindert und ausgeglichen.

Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind im Bereich der Baugebiete nicht vermeidbar. Der Boden wird in Bereichen von Bebauung und Versiegelung vernichtet und denaturiert, damit werden seine Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen zerstört. Diese Beeinträchtigungen werden gemindert durch die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässiger Bauweise von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen. Der Verlust von Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten durch die Bebauung der ehemaligen Gärtnerfläche wird durch die Begrünungsfestsetzungen im Baugebiet gemindert. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können zudem durch die vorgesehene offene Oberflächenentwässerung gemindert werden.

Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt, vor allem des Bodens, sind die Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf den Flächen der Hundeschule sowie des Bauhofs. Durch die Auflösung dieser Fehlnutzungen am Teich kann der Grünzug durchgängig hergestellt und das Landschaftsbild aufgewertet werden.

Zum Schutz des Grootmoorgrabens wird zwischen Bebauung und Teich ein ausreichender Abstand ausgewiesen. Zwar wird sich durch die geplante Ost-West-Wanderwegeverbindung und die Bebauung der Erholungsdruck auf das Grootmoor erhöhen, jedoch können durch gezielte Besucherlenkung (Wegeführung, östlicher Teichbereich weiterhin frei von Anpflanzungen) genügend Schutzzonen im westlichen und nördlichen Bereich für die Tier- und Pflanzenwelt gesichert werden.

Im Plangebiet stehen für die Ausgleichsmaßnahmen genügend Flächen zur Verfügung, die ökologisch aufgewertet werden können. Des Weiteren wird im Zuge eines städtebaulichen Vertrags die bislang noch in Privatbesitz befindliche westliche Teichhälfte an die Stadt übereignet und somit die Lücke in der Grünzugverbindung geschlossen.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Flächen des reinen Wohngebiets die mit (Z) bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Die Zuordnung dient der Sicherung der festgesetzten landschaftsplanerischen Ausgleichsmaßnahmen.

Die in Text und Karte dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind den Ermittlungen des Landschaftsplanerischen Gutachtens nach geeignet, die Beeinträchtigungen der Funktion und Werte der betroffenen Schutzgüter auszugleichen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Danach wird der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Kosten für die Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Bramfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 351), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 50.700 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen neu etwa 2.290 m², auf Wasserflächen etwa 9600m² und auf öffentliche Grünflächen etwa 7.770 m² (einschließlich Spielplatz neu etwa 1575m² und Bolzplatz neu etwa 875m²). Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfallen neu etwa 30.680 m², darin enthalten ist die bestehende Wasserfläche (Teich), der Spielplatz, der Bolzplatz und der östliche Teil der öffentlichen Grünfläche.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans fallen für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten für den Grunderwerb sowie die Herstellung des öffentlichen Spiel- und Bolzplatzes an. Weitere Kosten entstehen durch die Herstellung und Unterhaltung der Wegeverbindungen sowie die Unterhaltung der Maßnahmenfläche und des Teichs.