

## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 63

Vom 11.08.2003

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch 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 1 / 00 vom 27. April 2000 (Amtl. Anz. S. 1459) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Januar 1999 und 5. Juni 2000 (Amtl. Anz. 1999 S. 276, 2000 S. 1866) 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 Ziel 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 1996 als Pferdekoppel genutzten Flurstück 547 der Gemarkung Bramfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von überwiegend Doppel-, Reihen- und Gartenhofhäusern geschaffen werden.

#### 2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht eine aufgelockerte, gartenbezogene Wohnbebauung vor. Die Bebauung soll einen eigenen Siedlungsbereich bilden, der die städtebauliche Situation zu den benachbarten Einfamilienhausgebieten und dem westlich angrenzenden Kleingartengebiet aufnimmt und in zeitgemäßer Form weiterentwickelt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Straße Grootmoor. Im Eingangsbereich der neuen Siedlung sind Grünflächen vorgesehen, die zusammen mit einem Grünstreifen im Westen des Plangebiets einen Bestandteil des vom Friedhof Ohlsdorf zum Umweltzentrum Karlshöhe verlaufenden übergeordneten Grünzugs bilden und den Charakter der Siedlung als durchgrüntes Wohnquartier stärken.

Im Eingangsbereich zur Siedlung ist im Anschluss an die Grünfläche eine Stadtvilla geplant. Nördlich schließen sich drei Reihenhausszeilen an. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets sind Doppelhäuser vorgesehen, wobei die direkt an die Reihenhäuser angrenzenden Doppelhäuser parallel zu den Reihenhäusern ausgerichtet werden. Westlich der Erschließungsstraße sieht das Plankonzept im Hinblick auf ein vielfältiges Eigenheimangebot Gartenhof-

häuser vor.

### **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 „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie „Parkanlage“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11a) sowie „Parkanlage“ (10a) dar.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### **Verbindliche Bauleitplanung**

Der Baustufenplan Bramfeld in Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Außengebiet“ aus.

###### **Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

###### **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**

Das Gutachten zum Landschaftsrahmenplan Bramfeld von 1989 stellt das Flurstück 547 als „Dauergrünland“ und den südwestlichen Teil des Plangebiets als „Parkanlage“ dar. Der Knick ist als zu erhaltender Knick mit einer parallel verlaufenden Wegeverbindung dargestellt.

### 3.3

#### Bestand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine in der Vergangenheit als Pferdekoppel genutzte Feuchtwiese (Flurstück 547) geprägt, die sich zwischen der Straße Grootmoor als südliche und dem Wellingsbütteler Grenzgraben als nördliche Grenze des Plangebiets erstreckt. Im westlichen und südlichen Bereich wird die Wiese durch einen Knick abgegrenzt bzw. unterteilt. Dem Knick ist ein Geh- und Radweg vorgelagert, der vom Grootmoor kommend in das nordwestlich an das Plangebiet anschließende Kleingartengebiet führt. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets erreicht man über eine Zufahrt vom Grootmoor den zum Kleingartengebiet gehörenden Parkplatz (Flurstück 548). Die Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) unterhält nahe der Straße Grootmoor und dem Flurstück 3439 (außerhalb des Plangebiets) eine Netzstation. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze schafft ein Trampelpfad eine Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Grootmoor und Am Stühm-Nord.

Die Topographie des Plangebiets ist eben, etwas wellig (Krüppen), mit leichtem Gefälle zum Wellingsbütteler Grenzgraben. In den Senken ist Feuchtvvegetation entwickelt (z.B. Binsen und Seggen). Da die Wiese zurzeit nicht mehr als Pferdekoppel genutzt wird, kommt es zum Aufwuchs von ruderaler Hochstaudenflur, teilweise auch Brombeergebüschen.

Der nördliche Teil des alten Knicks befindet sich auf einem Erdwall, dem ein schmaler Graben vorgelagert ist. Auf dem Wall stehen mittelalte Eichen und einzelne Birken. Auf dem Erdwall ist ein breiter Trampelpfad erkennbar, der eine Zurückdrängung des Spontanbewuchses, der Krautschicht sowie eine Bodenverdichtung zur Folge hat. In Teilbereichen stehen nicht heimische Sträucher, wie Spirea und Ribes.

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass unter einer humosen Deckschicht großflächig Geschiebelehm anzutreffen ist. Da dieser Untergrund nicht versickerungsfähig ist, fließt bei starken Regenereignissen das Oberflächenwasser in nördliche Richtung zum Wellingsbütteler Grenzgraben ab.

Außerhalb des Plangebiets führt ein übergeordneter Grünzug, vom Friedhof Ohlsdorf kommend, über ein Kleingartengebiet und "Das Große Moor" mit seinem Teich sowie über das westlich an das Planungsgebiet abgrenzende Kleingartengebiet, entlang der West- und Südseite des Plangebiets in Richtung Umweltzentrum Karlshöhe.

Das Plangebiet liegt inmitten eines durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlungsgefüges, mit straßenbegleitenden Knicks und alleeartigen Einzelbaumstrukturen. Die Wohnstraßen, die oft als Sackgassen enden, sind durch bandartige, intensiv gepflegte Grünflächen entlang der Straßen, in denen teilweise offene Gräben liegen, geprägt.

Im Wege der Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB sind im Jahre 2001 die Grundstücksteilung des Flurstücks 547 und entsprechende Baugenehmigungen erteilt worden, die teilweise bereits realisiert sind.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Reines Wohngebiet

Im Plangebiet wird entsprechend dem Gebietscharakter der Umgebung und der Lagequalität reines Wohngebiet ausgewiesen. Im reinen Wohngebiet sind auf der mit „②“ bezeichneten Fläche Reihenhäuser, auf der mit „③“ bezeichne-

ten Fläche Doppelhäuser und auf der mit „④“ bezeichneten Fläche Gartenhofhäuser festgesetzt. Damit soll die starke Nachfrage nach diesen Haustypen befriedigt und die entsprechenden Bevölkerungsgruppen an die Stadt Hamburg gebunden werden. Zudem wird, dem städtebaulichen Konzept folgend, eine ausgewogene Verteilung dieser stark nachgefragten Gebäudetypen sichergestellt und ein monotones Siedlungsbild verhindert.

Auf der mit „①“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets ist im Hinblick auf den in diesem Bereich des Baugebiets noch unmittelbar gegebenen Bezug zur Straße Grootmoor eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist auf 16 m begrenzt, damit sich die geplanten Gebäude in die umliegende Straßenrandbebauung einfügen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise ist getroffen worden, um möglichst gestalterische Spielräume für die Stadtvillenbebauung zu gewährleisten.

Auf der mit „②“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets setzt der Bebauungsplan eine zweigeschossige Reihenhausbauung, auf der mit „③“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets eine zweigeschossige Doppelhausbauung fest. Entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages (siehe Kapitel 6) werden die Reihenhausszeilen und die direkt nördlich an die Reihenhäuser anschließenden Doppelhäuser der östlich benachbarten Bebauung (außerhalb des Plangebietes) mit ihren schmalen Giebelseiten zugewandt angeordnet, um den Bezug der bestehenden Wohngebiete zum Grünzug beizubehalten. Für die An- und gegenseitige Zuordnung dieser Reihen- bzw. Doppelhauszeilen bleibt durch eine Flächenausweisung ein ausreichender Spielraum. Im nördlichen Bereich des Plangebiets auf der mit „③“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets werden die Bautiefen hingegen auf 13 m begrenzt. Durch diese baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche mit entsprechenden Abstandsflächen zum Straßenbereich werden der Freiflächencharakter dieser „grünen“ Siedlung durch großzügige, straßenzugewandte Vorgartenbereiche und die Umsetzung des planerischen Konzepts gesichert sowie zugleich eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks gewahrt.

Auf der mit „④“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets setzt der Bebauungsplan eingeschossige Gartenhofhäuser fest. Die besondere Wohnqualität der Gartenhofhäuser ist unter anderem in einem wenig einsehbaren Gartenhof begründet. Zur Sicherung dieser Qualität sind die Gartenhofhäuser unmittelbar am westlich verlaufenden Grünzug angeordnet. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird einerseits ein ausreichender Abstand zum westlichen Knick mit den dort vorhandenen erhaltenswerten Bäumen, andererseits mit der zulässigen Bautiefe von 15 m eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet. Der Schutz des Knicks wird durch die Ausweisung von Gartenhofhäusern gefördert, da die Gartennutzung bei diesem Haustyp hauptsächlich innerhalb des Gartenhofs erfolgt.

Für die mit „①“ bis „③“ bezeichneten Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Zusammen mit der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung wird damit einerseits eine zeitgemäße bauliche Dichte ermöglicht, andererseits ein zu großes Dichtegefälle zur umliegenden Bebauung vermieden. Somit ist die Unterschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) gerechtfertigt.

Auf der mit „④“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets wird die Grund- und Geschossflächenzahl jeweils mit 0,6 festgesetzt. Das festgesetzte Höchstmaß für die Grundflächenzahl führt zu einer Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für reine Wohngebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl. Die Überschreitung ist dadurch begründet, dass Teilbereiche der privaten Grundstücksflächen als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt sind und nicht in die Ermittlung des grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung einfließen können. Um dennoch eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke sicherzustellen und im Hinblick auf ein vielfältiges Hausangebot die Errichtung von Gartenhofhäusern mit ihrer spezifischen Wohnqualität umsetzen zu können, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl erforderlich.

Die aufgrund der Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für reine Wohngebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl denkbaren städtebaulichen Nachteile sind durch

- die nur eingeschossige Bebauung,
- die bevorzugte Situation am Standort selbst,
- die Qualität der Planung,
- die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie
- die günstige Zuordnung der Gartenhofhäuser zu den Grünflächen und zum Kleingartengebiet

nicht zu erwarten bzw. sind durch die genannten Gründe ausgeglichen. Daher ist sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im reinen Wohngebiet sind auf den mit „①“ bis „③“ bezeichneten Flächen Staffelgeschosse unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung soll im Hinblick auf den Schutz des vorhandenen Ortsbilds ein städtebaulich zu großer Kontrast zum eingeschossig geprägten Umfeld vermieden werden.

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

#### **4.2 Gestalterische Anforderungen**

Im reinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Neigung bis 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.

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.

#### **4.3 Ausschluss von Nebenanlagen**

Auf den mit „③ und „④ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets werden entlang der nördlichen Baugebietsgrenze auf einer etwa 2 m breiten Fläche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass Unterhaltungsarbeiten am Wellingsbütteler Grenzgraben jederzeit ausgeführt werden können.

#### **4.4 Energieversorgung**

Im Interesse einer wirtschaftlichen und effizienten Wärmeversorgung des Neubaugebiets ist die dezentrale Versorgung des Plangebiets mit Erdgas (Gasbrennwertthermen) vorgesehen. Die Gebäude sollen als Niedrigenergiehäuser gemäß den Standards des Instituts für Energie und Bau erstellt werden.

#### **4.5 Straßenverkehrsflächen / Stellplätze**

Das Plangebiet wird von der Straße Grootmoor im südwestlichen Bereich des Plangebiets über einen Wohnhof mit einer Mischverkehrsfläche von 7 m Breite erschlossen. Der Wohnhof ist aus fahrdynamischen Gründen im Bereich der Einmündung zur Straße am Grootmoor verbreitert.

Der Wohnhof führt zu zwei Quartiersplätzen, die jeweils durch einen 2,5 m breiten öffentlichen Fußweg mit dem westlich in Nord-Südrichtung verlaufenden Grünzug verbunden sind. Der nördliche Quartiersplatz mit den Maßen 21 m x 28 m ist ausreichend bemessen, um das Wenden von Müllfahrzeugen zu ermöglichen und auf seiner Westseite Anlagen für öffentliche Parkstände in Senkrechtaufstellung zu integrieren.

Über den südlichen Quartiersplatz mit einer Breite von 22 m wird eine direkte Geh- und Radwegeverbindung von der Straße Am Stühm-Nord (östlich des Plangebiets) zur Straße Grootmoor als auch zum angrenzenden Grünzug hergestellt. Hierdurch wird die bereits existierende Fußwegeverbindung gesichert und zusätzlich eine direkte Verbindung zum angrenzenden Grünzug hergestellt.

Die nördliche Bebauung wird über einen befahrbaren Wohnweg mit einer 11 m breiten Wendeanlage für PKW erschlossen. Der Wohnweg wird als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6 m ausgebaut.

Die öffentlichen Parkplätze befinden sich an den zentralen Quartiersplätzen. Die notwendigen privaten Stellplätze und Garagen sind überwiegend in direkter Zuordnung zu den Wohngebäuden vorgesehen. Den beiden nördlichen Reihenhauszeilen innerhalb der mit „④ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets sind Gemeinschaftsstellplätze westlich des Wohnhofs zugeordnet. Hierdurch kann auf eine zusätzliche Fahrstraße verzichtet werden.

Da die Nebenflächen nördlich der Fahrbahn der Straße Grootmoor nicht ausreichend ausgebaut und in diesem Zustand nicht nutzbar sind, wird die Straße Grootmoor bis zu 2 m verbreitert, um einen ausreichend breiten Fußweg entlang des Straßenzugs zu ermöglichen.

#### **4.6 Fläche für die Regelung des Abwasserabflusses / Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend im Plangebiet belassen werden. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, ist im Plangebiet ein Regenwasserrückhaltesystem vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus Straßen-, Hof- und Dachflächen wird in Gräben und Rinnen mit rückhaltender Wirkung gefasst und verzögert dem Vorflutgewässer „Wellingsbütteler Grenzgraben“ im Norden zugeführt. Im Bereich der Überfahrten sind diese Rinnen befestigt, so dass sie befahrbar und begehbar sind. Querungen der Straßenflächen sollen als Durchlässe ausgebildet werden. Von den Grundstücken, die eine direkte Belegenheit zum Wellingsbütteler Grenzgraben haben, wird das anfallende Regenwasser direkt in das Vorflutgewässer eingeleitet.

Die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in den Wellingsbütteler Grenzgraben erfolgt zeitverzögert und auf die Menge des natürlichen Flächenabflusses begrenzt. Gleichzeitig wird die Wasseranreicherung entsprechender Bodenschichten gewährleistet. Die Drosselung der Einleitungsmenge bewirkt bei entsprechenden Regenereignissen einen Rückstau in das Graben-/Rückhaltesystem des Plangebiets. Zur Gewährleistung der Rückhaltung auch eines nur alle 10 Jahre wiederkehrenden Regenereignisses wird eine zusätzliche Retentionsfläche im Südwesten des Plangebiets geschaffen.

Der Flächenbedarf für die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit Breiten von 2 m bis 10 m ausgewiesen. Zusätzliche für die Entwässerung vorgesehenen Flächen, für die die wasserwirtschaftliche Planung noch nicht abgeschlossen ist, sind als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ unverbindlich gekennzeichnet. Der genaue Flächenbedarf wird in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren festgelegt.

Die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Gebäude erfolgt über neu herzustellende Schmutzwassersiele, die im Süden des Plangebiets an das vorhandene Schmutzwassersiel in der Straße Grootmoor angeschlossen werden.

#### **4.7 Wasserflächen**

Der Wellingsbütteler Grenzgraben im Norden des Plangebiets wird dem Bestand entsprechend als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Der Graben soll eine Aufweitung erhalten und naturnah gestaltet werden.

#### **4.8 Grünflächen**

##### **4.8.1 Private Grünflächen**

Im südlichen Bereich des Plangebiets sind beidseitig der Einfahrt zum Quartier private Grünflächen ausgewiesen. Sie bilden zusammen mit den anderen Grünflächen innerhalb des Plangebiets einen Bestandteil des vom Friedhof Ohlsdorf zum Umweltzentrum Karlshöhe verlaufenden übergeordneten Grünzugs und sollen den Charakter der Siedlung als durchgrüntes Wohnquartier stärken.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets (Flurstück 548) ist eine private Grünfläche ausgewiesen, die eine zusätzliche Retentionsfläche in Form eines Rückhaltebeckens aufnehmen soll. Nördlich der Straße Grootmoor ist eine pri-

vate Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und die bestehende Stellplatzanlage des Kleingartenvereins festgesetzt. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt über einen befestigten Weg auf der östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage.

#### **4.8.2 Öffentliche Grünflächen**

Die private Grünfläche im Südwesten des Plangebiets mit dem Rückhaltebecken ist im Westen durch einen etwa 3 m breiten Streifen, der als öffentliche Parkanlage ausgewiesen ist, von den westlich angrenzenden Grundstücken abgerückt.

Entlang des bestehenden Knicks wird zur Sicherung des vom Friedhof Ohlsdorf zum Umweltzentrum Karlshöhe verlaufenden Grünzugs eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Der Knick selbst wird durch die Festsetzung einer 4 m breiten Fläche für die Erhaltung von Knicks festgesetzt.

Südlich des Wellingsbütteler Grenzgrabens wird ein etwa 3 m breiter Streifen mit einer Verbindung zur südlich gelegenen Straßenkehre als öffentliche Grünfläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Mögliche spätere Ausbaumaßnahmen am Gewässer sollen damit sichergestellt werden.

### **4.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **4.9.1 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).

Auf der privaten Grünfläche mit der Retentionsfläche im Südwesten des Plangebiets wird die Erhaltung einer Baumgruppe festgesetzt.

Für den festgesetzten Knick sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 7). Hierdurch wird gewährleistet, dass erforderliche Pflegemaßnahmen an dem landschaftsprägenden Knick innerhalb des Grünzugs durchgeführt werden. An diesem Knick soll durch Strauchpflanzungen der fehlende Unterwuchs wiederhergestellt werden (15 Pflanzungen je 10 m).

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. Kurzzeitige Grundwasserabsenkungen während der Bauphase müssen durch ausreichende Bewässerung des Baumbestands ausgeglichen werden.

#### **4.9.2 Begrünungsmaßnahmen**

Im reinen Wohngebiet sind mindestens 25 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 150 m<sup>2</sup> 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 und zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 4).

Aus Gründen des Artenschutzes sind heimische Gehölzarten zu verwenden, da sie sich in besonderer Weise als Lebensraum für Tiere eignen. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht eine häufig sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. viele heimische Insektenarten nur auf bestimmten Pflanzenarten entwickeln. Zwischen nicht heimischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt sind diese Beziehungen eingeschränkt oder gar nicht vorhanden. Um ein ausreichendes Grünvolumen und den Anwuchs am neuen Standort zu garantieren, ist die Festlegung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen erforderlich. Standortgerechte Gehölze bieten beste Voraussetzungen für eine aufwandsarme Pflege, einen dauerhaften Erhalt gebietstypischer Ausprägungen unterschiedlicher Arten und tragen zu einer schnellen Durchgrünung des Gebiets bei.

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 sind.

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.

## **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

### **5.1 Eingriffsbeschreibung**

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

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, die Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen werden zerstört. Die Beeinträchtigungen werden durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen des Plans aber weitestgehend gemindert.

### **5.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets**

Beeinträchtigungen des Bodens 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 Wiese wird durch die Begrünungsfestsetzungen im Baugebiet gemindert. Die

Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden durch die offene Oberflächenentwässerung gemindert.

### **5.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist die Entschlammung des Grootmoorteichs außerhalb des Plangebiets (s. Anlage) vorgesehen. Im § 2 Nummer 8 ist daher festgesetzt, dass für Ausgleichsmaßnahmen dem reinen Wohngebiet Teilflächen der Flurstücke 611 und 8188 (Grootmoorteich) der Gemarkung Bramfeld zugeordnet werden (vgl. § 2 Nummer 8). Der vorhandene Teich zeigt zurzeit, insbesondere in den Trockenmonaten, starke Verlandungstendenzen auf. Um einen langfristigen Erhalt dieses Teiches und damit die Entwicklung des besonderen Biotops für Flora und Fauna zu gewährleisten, ist eine Entschlammung erforderlich.

### **5.4 Bilanzierung**

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 Funktionen 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.

Zur Realisierung des Vorhabens ist auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen worden. Danach ist der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im Durchführungsvertrag vorgesehenen 36 Wohneinheiten und die Ausgleichsmaßnahmen mit der Entschlammung des Grootmoorteichs auszuführen. Die Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger.

## **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 22.715 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 3.415 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2740 m<sup>2</sup>), auf öffentliche Grünflächen entfallen etwa 2.335 m<sup>2</sup> (davon mit der Zweckbestimmung Wasserwirtschaft neu etwa 205 m<sup>2</sup>, sowie Parkanlage neu etwa 2330 m<sup>2</sup>), auf Flächen für die Regelung des Wasserabflusses neu etwa 3280 m<sup>2</sup> sowie auf Wasserflächen etwa 15 m<sup>2</sup>.

## **8.2 Kostenangaben**

Für die Freie und Hansestadt Hamburg fallen keine Investitionskosten an.

