

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 9/86 vom 18. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1841) eingeleitet. Vor der öffentlichen Auslegung des Plans wurde das Plangebiet um eine westlich des Gottschalkrings belegene Fläche reduziert, da in diesem Bereich langwierige Bodenuntersuchungen erforderlich sind, die einer baldigen Feststellung des Bebauungsplans zur Sicherung von Kleingärten entgegenstehen. Außerdem wurde das Plangebiet um eine westlich des Eißendorfer Mühlenwegs belegene Fläche aus dem angrenzenden Gebiet des durch den Aufstellungsbeschluß H 5/85 vom 8. November 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 2197) eingeleiteten Bebauungsplans Eißendorf 31 erweitert, um die auf dieser Fläche befindlichen Kleingärten ebenfalls planungsrechtlich zu sichern.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. September 1986 und 18. Juli 1990 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 1827, 1990 Seite 1329) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungs-

blatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen und an der Bremer Straße Wohnbauflächen dar. Die Bremer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen vorhandene Kleingartenflächen als Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem sollen die vorhandenen Wegebeziehungen von den Wohngebieten an der Bremer Straße ins Göhlbachtal als allgemein zugängliche Wege gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Die ausgewiesenen Flächen für Dauerkleingärten werden bereits seit Jahren durch Kleingartenvereine genutzt. Außerdem befinden sich auf den Flurstücken 1371, 1778 und 4170 Vereinshäuser von Kleingartenvereinen. Auf dem Flurstück 3367 (Bremer Straße 94) ist ein Kiosk für Zeitschriften, Getränke und Tabakwaren vorhanden.

Auf dem Flurstück 1394 (Eckbereich Bremer Straße/Eißendorfer Mühlenweg) ist ein zweigeschossiges Wohnhaus vorhanden, in dem sich 6 Wohneinheiten und eine Versicherungsagentur befinden.

5. Planinhalt

5.1 Dauerkleingärten

Im Plangebiet befinden sich seit vielen Jahren Kleingartenvereine. Um die Kleingärten auf Dauer planungsrechtlich zu sichern, werden sie als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Kleingärten haben eine wichtige städtebauliche Bedeutung, da sie ein Element zur Durchgrünung und zur Auflockerung der Bauflächen darstellen und das ökologische Gleichgewicht verbessern. Au-

Berdem leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Erholung der Bevölkerung.

Die Flächen nordwestlich der Bremer Straße, die im Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) in einer Tiefe von ca. 40 m als zweigeschossiges offenes Wohngebiet ausgewiesen sind, werden ebenfalls bestandsgemäß in die Ausweisung Dauerkleingärten einbezogen. Dies ist auf Grund der topographischen Gegebenheiten - starke Böschung - und mit Rücksicht auf die vorhandenen bis an die Bremer Straße heranreichenden Kleingärten erfolgt.

Die Dauerkleingärten liegen in einem landschaftlich besonders reizvollen topographisch stark bewegten Hangbereich des Göhlbachtals. Tiefe Geländeeinschnitte mit steilen Böschungsf lächen im mittleren und östlichen Bereich prägen das Landschaftsbild. Reste von Gehölzbewuchs auf den Böschungen unterstützen die Wirkung dieser Landschaftsteile.

Auf den im Plangebiet ausgewiesenen Stellplatzflächen sollen die für die Kleingartenanlagen notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Teilweise werden diese Flächen heute schon als Stellplätze genutzt. Wegen der innerstädtischen Lage der Kleingartenanlage und der guten Erreichbarkeit für Fußgänger ist der Bedarf an Stellplätzen hier geringer als in Kleingartenanlagen im Stadtrandbereich. Um Beeinträchtigungen im Kleingartengebiet selbst durch ruhenden und fließenden Verkehr weitgehend zu vermeiden, sind die Stellplatzanlagen in den Randbereichen der ausgewiesenen Dauerkleingärten angeordnet. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung an den Zufahrtstraßen zu den Dauerkleingärten ist nicht zu erwarten, da einerseits das Verkehrsaufkommen gering ist und andererseits die Festsetzung mehrerer kleiner Stellplatzflächen zu einer Verteilung des Verkehrsaufkommens auf mehrere Zufahrtstraßen führt. Die Verwirklichung aller auf den Flurstücken 1778, 1371, 4170 und

...

1666 ausgewiesenen Stellplatzanlagen ist kurzfristig nicht möglich. Sie ist erst vollständig zu realisieren, wenn Kleingartenparzellen aufgegeben werden, so daß dann eine entsprechende Umsetzung durchgeführt werden kann.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Bepflanzung ist zur gestalterischen Einbindung und aus klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen, filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und verringern die zusätzliche Luftbelastung durch den Fahrverkehr. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung in das Gesamtbild der Kleingartenfläche. Das Anlegen der offenen Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt der Bäume auch bei nicht optimaler Pflege durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen zu gewährleisten. Um die positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Mindeststammumfang vorgeschrieben.

Stellplätze sind 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 7). Dieser Aufbau der Stellplätze ist notwendig, um einen möglichst großen Anteil von Versickerungsfläche zu erhalten und den durchwurzelbaren Flächenanteil zu erhöhen.

...

Innerhalb der Dauerkleingärten werden einige vorhandene Fußwege durch im Regelfall 4 m breite Gehrechte gesichert. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 2). Die Wege stellen für die Öffentlichkeit eine wichtige Verbindung zwischen dem Göhlbachtal und der Wohnbebauung an der Bremer Straße dar. Sie werden auch als Schulweg genutzt und bieten darüber hinaus eine Verknüpfung zum Harburger Stadtpark. Der an der östlichen Plangrenze liegende Fußweg verläuft auf einer historischen Wegetrasse, die bereits auf Karten von 1772 eingetragen ist.

#### 5.2 Parkanlage

Die im mittleren Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Fußwegverbindung vom Gottschalkring in Richtung Göhlbachtal führt durch einen schluchtartigen Geländeeinschnitt. Wegen dieser besonderen Führung und dem direkten Anschluß an die außerhalb des Plangebiets befindlichen öffentlichen Grünanlagen im Göhlbachtal wird dieser Geländeeinschnitt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Langfristig sollen eine Aufwertung der Fußwegverbindung durch die Herrichtung nutzbarer Randflächen (mit zum Beispiel Rasen und Bänken) sowie eine Hervorhebung der zur Zeit von Lauben verbauten Hangkanten durch Neubepflanzung erreicht werden. Innerhalb der Parkanlage setzt ein vorhandener Fußweg die Fußwegverbindung von der Wohnbebauung an der Bremer Straße zum Göhlbachtal fort.

#### 5.3 Allgemeines Wohngebiet

Das Flurstück 1394 im Eckbereich Bremer Straße/Eißendorfer Mühlenweg ist bestandsgemäß als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

...

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Bremer Straße und der Gottschalkring werden ihrem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Hier sind Veränderungen im Straßenraum nicht vorgesehen.

Die Straße Eißendorfer Mühlenweg soll in Zukunft in einer Kehre an der Einmündung in den Reiherhoopweg enden. Hierdurch soll der Durchgangsverkehr von der Bremer Straße zur Friedhofstraße verhindert werden, der besonders zu Stoßzeiten zu Beeinträchtigungen der Kleingärten führt. Die Kehre wird so ausgebildet, daß sie auch für Müllfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar ist. Der Reiherhoopweg wird nur noch für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein. Diese Maßnahme wird erst dann durchgeführt, wenn der westlich vom Plangebiet liegende Kreuzungsbereich Bremer Straße/Friedhofstraße/Ernst-Bergeest-Weg umgebaut und damit leistungsfähiger geworden ist.

#### 5.5 Lärmschutz

Auf Grund der Verkehrsbelastung der Bremer Straße muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Im Rahmen der Abwägung ist daher geprüft worden, ob und in welchem Umfang Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine andere Führung der Bremer Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwälle oder -wände) scheiden aus stadtbildgestalterischen Gründen aus. Sie würden den freien Blick für Fußgänger und Radfahrer über die Kleingartenanlage ins Göhlbachtal verhindern. Bedingt durch die topographischen Gegebenheiten - das Gelände fällt stark ab - ist jedoch eine günstige Abschirmung für die Kleingärten vorhanden, so daß nur noch in einem 25 m breiten Streifen entlang der Bremer Straße geringfügige Lärmbeeinträchtigungen gegeben sind. Um auch hier eine Minderung des Lärmpegels zu erreichen, wird entlang der Bremer Straße eine Fläche zum Anpflan-

...

zen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Kleingärten im Bereich der Straße Gottschalkring sind keinen unzumutbaren Verkehrsimmissionen ausgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet auf dem Flurstück 1394 ist in § 2 Nummer 1 bestimmt, daß 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese 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 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

#### 5.6 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Eißendorf, Vahrendorf-Forst (Haake), Marmstorf und Sinstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 790-o), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 7). In diesem Gebiet waren die Kleingärten bereits zum Zeitpunkt der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets vorhanden und

...

sind ebenfalls unter Schutz gestellt worden. Da die Dauerkleingartenausweisung hier also keine Nutzungsänderung bzw. Neuanlage von Kleingärten vorsieht, ist sie mit der o.g. Landschaftsschutzverordnung vereinbar.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten, soweit sie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen, Beschränkungen nach der Landschaftsschutzverordnung und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets 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). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung wegen der spezielleren Regelung der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung.

Um den landschaftsprägenden Baumbestand im Plangebiet zu sichern, werden hierfür besondere Festsetzungen getroffen. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen großkronigen Bäumen, die einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen müssen, vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Hierdurch soll der Fortbestand der Einzelbäume bzw. der Baumgruppen auf Dauer gesichert werden. Zur Erhaltung des ökologischen Wertes sollen bei Ersatzpflanzungen einheimische Gehölze verwendet werden. Um eine positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erzielen, wird ein Mindeststammumfang vorgeschrieben. Standortveränderungen wie Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig, um Schädigungen an den Wurzeln zu verhindern, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der Gehölze führen würden.

...

Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestands werden mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine an der westlichen Plangrenze festgesetzte Fläche ist zur Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft vorgesehen. Auf den im Plan festgesetzten Flächen ist für die Bepflanzung ein Abstand zwischen den Reihen sowie in der Reihe von 1 m einzuhalten. Es sind 10 vom Hundert (v.H.) als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. einheimische Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 4). Hierdurch wird erreicht, daß die Anpflanzung schnell eine positive Wirkung erreicht und der Pflegeaufwand gering bleibt. Die Gehölze bewirken eine Filterung und Bindung von Staub und Luftschadstoffen, wirken sich günstig auf das Kleinklima aus und erhöhen den Grünanteil der Kleingartenanlage. Um wildlebenden Tieren (wie z.B. Vögeln, Insekten, Kleinsäugetieren) artgerechte Lebensbedingungen zu bieten und die Neupflanzungen der vorhandenen Vegetation anzupassen, sollen einheimische Gehölzarten verwendet werden. Die besondere Landschaftsstruktur mit dem Vegetationsbestand und der entsprechenden Fauna stellt ein vernetztes System von Biotopen dar. Sie hat hohen Wert für die Verknüpfung des Göhlbachtals mit anderen Biotopschwerpunkten (wie z.B. auf dem Neuen Friedhof und im Harburger Stadtpark) und ist ein wertvolles Potential für die Rückbesiedelung artenarmer Flächen. Die Gehölze tragen außerdem zur Hangsicherung bei.

#### 5.7 Schutz- und Pflegemaßnahmen

Zur Sicherung der Begrünungsmaßnahmen, des Bodenwasserhaushalts und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere wird in § 2 Nummer 5 bestimmt, daß die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig ist. Da das Niederschlagswasser direkt im Planbereich versickert, ist das Anwendungsverbot erforde-

...

lich, um eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers sowie eine - durch die extremen Hangneigungen verursachte - Abschwemmung von Schadstoffen in Richtung Göhlbachtal zu verhindern. Außerdem werden durch diese Festsetzung die Lebensmöglichkeiten für Tiere verbessert.

#### 5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3 bis 5 und 7 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) und des Bebauungsplans Eißendorf 25 vom 3. Juni 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 231 950 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 450 m<sup>2</sup>, für Dauerkleingärten etwa 215 300 m<sup>2</sup> und für Parkanlagen neu etwa 8 300 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans werden für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herrichtung der Parkanlage, für Werterstattungen zwischen städtischen Dienststellen sowie - in geringem Umfang - für die Bestellung von Gehrechten entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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