

Begründung

zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 30

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 3/93 vom 23. April 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 857) mit der Ergänzung vom 31. März 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 921) eingeleitet. Im Rahmen dieser Ergänzung wurde das Plangebiet als Ergebnis der zwischenbehördlichen Abstimmung vor der öffentlichen Auslegung um Flächen westlich der Berner Au und im Norden um Flächen im Bereich des Deepenhorngrabens bis zum Berner Gutspark erweitert, um die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft abzusichern, sowie für den Bereich der Kleingartenfläche im Osten des Flurstücks 380 der Gemarkung Farmsen aufgehoben, weil dieser der sozialen, ökologischen und Erholungsfunktion dient und planungsrechtlich bereits als Kleingartenfläche gesichert ist. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Dezember 1993 und 13. April 1995 (Amtlicher Anzeiger 1994 Seite 65 und 1995 Seite 1010) stattgefunden. Die Durchführung einer erneuten Bürgerbeteiligung für das geänderte Plangebiet war nicht erforderlich, weil im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion am 16. Februar 1994 bereits die Erörterung der Erweiterungsflächen erfolgte. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Einhundertundersten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, Grünflächen und Wasserflächen dar. Der Berner Heerweg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Aufgrund des allgemeinen Wohnungsmangels in Hamburg hat der Senat im Juli 1989 ein Wohnungsbauprogramm beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen zu schaffen. Dieser Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Erfüllung dieses Programms.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde in einem 1992 erstellten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gutachten ermittelt. Dieses Gutachten war Entscheidungsgrundlage für den Beschluß der damaligen Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung vom 18. Januar 1993 zur Realisierung von 190 Wohneinheiten auf den unbebauten Flächen des Flurstücks 380.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Grünzugs Berner Au und wird im Nordosten fortgesetzt durch den Berner Gutspark.

Die südliche Begrenzung bilden der Berner Heerweg als Haupterschließungsstraße sowie Kleingärten. Südlich des Berner Heerweges schließt das Wohnbaugebiet Berner Park an, in dem Ende der 50er Jahre etwa 1.400 Wohnungen errichtet wurden.

Im Norden schließt ein Einfamilienhausgebiet an das Plangebiet und im Westen die Erich-Kästner-Gesamtschule sowie Mehrfamilienhausbebauung.

Ein Teil des Gebiets im Bereich der zukünftigen Wohnbaufläche wird landwirtschaftlich als Erdbeerfeld genutzt. Im Süden und Westen des Plangebiets befinden sich der Grünzug der Berner Au und ein Rückhaltebecken.

Im Norden verlaufen der Deepenhorngraben, ein Waldstück und die Teiche des Berner Gutsparks.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 380 im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Im Altlastenkataster sind keine Vorkommen verzeichnet.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die geologische Situation im Bereich der Wohnbaufläche ist durch eine Grundmoräne gekennzeichnet, unter der Sand- und Geschiebemergel ansteht. Das Gelände neigt sich von Nordosten nach Südwesten zum Rückhaltebecken von etwa 27 m über Normalnull (NN) auf etwa 21 m über NN. Die Grundwasserströmung folgte diesem Verlauf. Das Grundwasser steht zum überwiegenden Teil 80 cm unter Flur an.

Naturräumliches Hauptmerkmal stellt die von Norden nach Süden fließende und durch ein Rückhaltebecken unterbrochene Berner Au dar. Sie verbindet zusammen mit dem Deepenhorngraben und den Berner Gutsteichen Waldflächen und großräumige Grünflächen am Berner Heerweg.

Der im Nordosten des Plangebiets vorhandene Berner Gutspark zeichnet sich durch einen naturnahen Buchenwald mit typischem Unterwuchs aus, der in dieser ausgeprägten Form in bebauten Gebieten sehr selten ist. Im Verlauf des Deepenhorngrabens von den Gutsteichen bis zur Einmündung in die Berner Au besteht die bachbegleitende Vegetation hauptsächlich aus Erlen. Der an die Parkanlage bzw. an das Erdbeerfeld angrenzende Wald benötigt einen natürlich gewachsenen Waldsaum. Nördlich des Rückhaltebeckens an der Berner Au befindet sich ein großflächiges Weidengebüsch.

Im Süden des Regenrückhaltebeckens fließt die dort begradigte Berner Au durch eine artenreiche Stadtwiese, die sowohl Halbtrocken- als auch Feuchtstandorte aufweist. Der naturräumliche Zusammenhang aus Biotopen unter-

schiedlichster Qualität hat neben der hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einen großen Erholungswert. Das Plangebiet ist Bestandteil des übergeordneten Grünzuges der Berner Au und liegt in der von Ammersbek ausgehenden Landschaftsachse.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Ausgehend vom städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gutachten wird ein etwa 2,6 ha umfassender Teilbereich des Plangebiets als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Von besonderer Bedeutung für das städtebauliche Konzept war die Einbindung der Wohnbebauung in die in Nord-Süd- bzw. in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzüge. So soll in den Randbereichen der mit „(b)“ bezeichneten Wohnbaufläche durch dreigeschossige Zeilen in geschlossener Bauweise mit einem abknickenden viergeschossigen Gebäudeteil eine durchlässige, stadträumliche Kante zu den angrenzenden Freiräumen gebildet werden. Um für diese Baukörperanordnung einen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wurde eine Bautiefe von 15 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß bestimmt. Es wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,1 als Höchstmaß festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrsbelastung wird für das reine Wohngebiet am Berner Heerweg eine maximal zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 als Höchstmaß und einer GFZ 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die Bautiefe wurde auf 13 m eingegrenzt, um eine ausreichend bemessene Vorgartenzone zu ermöglichen und die privaten Stellplätze einzuordnen.

Auf der nördlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim ausgewiesenen reinen Wohngebietsfläche wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Es ist eine maximal dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 15 m bei einer GFZ von 0,9 als Höchstmaß zulässig. Damit soll ein raumbildender städtebaulicher Abschluß zur westlich angrenzenden Parkanlage herausgebildet werden.

Gleichzeitig wird mit dem Maß der baulichen Nutzung der Funktion des Gebäuderiegels als Bindeelement zwischen der rückwärtigen Bebauung und dem Kindertagesheim entsprochen.

In Anbetracht der empfindlichen naturräumlichen Situation sowie der Verkehrsbelastung ausgehend vom Berner Heerweg werden durch diese Festsetzungen die 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), zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht voll in Anspruch genommen.

Durch die Anordnung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (siehe auch Ziffer 5.5) stehen ausreichend Freiflächen für die Erholungs- und Gartennutzung der Anwohner zur Verfügung.

Da der Bau von Kellergeschossen ausgeschlossen ist (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2), sind im reinen Wohngebiet in den Dachgeschossen der Gebäude Aufenthaltsräume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1), um so ausreichend Dachbodenflächen für Kellerersatzräume zu ermöglichen.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Hinblick auf die anschließenden Grünräume zu begrenzen, wird eine Dachneigung von maximal 35 Grad festgesetzt.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Flurstücke 1877 und 1952 werden dem Bestand entsprechend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die festgesetzte Bautiefe von 15 m berücksichtigt den Bestand und ermöglicht eine straßenparallele Baulückenschließung.

Die Flurstücke 1877 und 1952 mit zwei vorhandenen eingeschossigen Wohngebäuden werden zweigeschossig mit einer GRZ von 0,2 als Höchstmaß und einer GFZ von 0,4 als Höchtmass ausgewiesen. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird aufgrund der Verkehrsbelastung am Berner Heerweg nicht voll ausgeschöpft.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Südwestlich der neuen Wohnbebauung wird ein etwa 0,5 ha umfassender Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim zur Deckung des vorhandenen und zukünftigen Bedarfs ausgewiesen. Aufgrund der beengten Unterbringung im Kindertagesheim „Berner Allee“ im Berner Gutsпарк ist der Neubau eines Kindertagesheims mit etwa 160 Plätzen als Ersatzeinrichtung für das Berner Schloß vorgesehen. Die Anordnung der Freiflächen ist abhängig von den Planungsalternativen, die zur Zeit für das Kindertagesheim entwickelt werden. Die vorhandene Bebauung südöstlich des Berner Heerweges soll über eine Lichtzeichensignalanlage für Fußgänger mit einer Sprunginsel im Bereich der Straßenverkehrsfläche des Berner Heerweges mit dem Kindertagesheim und den öffentlichen Grünflächen verbunden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund des Bedarfs und der angrenzenden Ausweisungen durch eine zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß bestimmt.

Im Südwesten der Gemeinbedarfsfläche verläuft ein Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand. An diesen schließt sich östlich, entlang des Berner Heerweges eine Lärmschutzwand an. Diese befindet sich somit hinter der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern, um das vorhandene Landschaftsbild zu erhalten. Die Stellplätze für das Kindertagesheim sollen direkt an der Lärmschutzwand angeordnet werden.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird zur Abschirmung der Kindertagesheimnutzung zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.4 Lärmschutz

Aufgrund der starken Verkehrsbelastungen des Berner Heerweges muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohn- und Gemeinbedarfsflächen gerechnet werden. Gemäß der für das Plangebiet erstellten lärmtechnischen Untersuchung vom August 1993 ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Danach ist

eine Veränderung in der Trassenführung dieser verkehrlich übergeordneten Straße nicht möglich.

Zum Schutz der Wohnbebauung und des Kindertagesheims werden folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung festgesetzt:

Für das Kindertagesheim wird im Südwesten ein 7 m breiter Schutzwall mit einer Schutzwand von insgesamt 3 m Höhe über Gelände festgesetzt. An diesen schließt sich östlich, entlang des Berner Heerwegs eine Schutzwand von ebenfalls 3 m Höhe über Gelände an, da die Fläche zwischen südlicher Baugrenze und Berner Heerweg für die kombinierte Festsetzung eines 7 m breiten Schutzwalls nicht ausreichend bemessen ist.

Auch südlich der Wohnbebauung wird ein kombinierter Lärmschutz, bestehend aus einem 7 m breiten Schutzwall mit einer Schutzwand von insgesamt 3 m Höhe über Gelände festgesetzt.

Da im Bereich des Flurstücks 1877 neben der Berücksichtigung des Bestandes lediglich eine straßenparallele Baulückenschließung ermöglicht wird, stellen die in § 2 Nummer 3 getroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen eine angemessene, abgewogene Festsetzung dar. Die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes nur für dieses Grundstück - beispielsweise in Gestalt eines aus Schutzwall mit Schutzwand bestehenden kombinierten Lärmschutzes - würde nicht die von Südwesten und Nordosten ausgehenden Lärmeinwirkungen verhindern. Darüber hinaus ist die Fläche zwischen südlicher Baugrenze und Berner Heerweg für die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes nicht ausreichend bemessen.

Weiterhin sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Auf der Gemeinbedarfsfläche sollen die Aufenthalts- und Ruheräume des Kindertagesheims an den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden.
- Wohn- und Schlafräume sind auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen und auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche an den südlichen Giebeln nur in den unteren beiden Vollgeschossen zulässig. Soweit die Anordnung von Wohn- und

Schlafräumen in den in Satz 1 vorgeschriebenen Bereichen nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 3).

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 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 321, 328), 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.

5.5. Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über den vorhandenen Berner Heerweg. Als innere Erschließung ist eine Straße in Bügelform vorgesehen, die dem neuen Wohnquartier ein eigenständiges Erscheinungsbild gibt. Innerhalb dieser 19 m breiten Straßenverkehrsfläche sind ein 3 m breiter Fußweg, ein 5 m breiter offener Entwässerungsgraben, eine 5 m breite Fläche für private bzw. öffentliche Stellplätze sowie die 6 m breite Fahrbahn vorgesehen (siehe unverbindliche Schnittzeichnung A - A). Darüber hinaus sollen südlich der Bügelstraße weitere private Stellplätze angeordnet werden. Zwischen der Bügelstraße und der Parkanlage im Westen wird eine 10 m breite Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, auf der ein 5 m breiter Fußweg als Verbindungsweg zur Berner Au sowie ein 5 m breiter Graben zur Oberflächenentwässerung vorgesehen sind.

Der ursprünglich als reines Wohngebiet festgesetzte Bereich östlich der Bügelstraße und die bislang an der Ostgrenze des mit „(b)“ bezeichneten reinen Wohngebiets mit einem 3 m breiten Gehrecht belastete Fläche werden nunmehr ebenfalls als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da diese Flächen als Feuerwehrezufahrt zu den Wohnblöcken am Waldrand und als fußläufige Verbindung des Berner Heerweges mit dem Berner Gutspark dem öffentlichen Interesse dienen. Dieser öffentliche Weg schließt somit an den Hauptfußweg

entlang der Bügelstraße an. Diese Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsfläche des Berner Heerweges sind im Bereich der Einmündungen der Erschließungsstraße Linksabbiegespuren und Sprunginseln vorgesehen. Diese Maßnahme ist begründet in der Verkehrssicherheit und im Hinblick auf die Straßencharakteristik in diesem Abschnitt des Berner Heerweges als weitgehend anbaufreie Straße. Die genaue Festlegung der Maßnahmen einschließlich der möglichen Errichtung von Lichtzeichensignalanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Der Berner Gutsweg wird im Bereich des Berner Gutsarkes als Straßenverkehrsfläche aufgehoben, um eine Zerschneidung des Biotops zu vermeiden und wieder einen natürlichen Bodenluft- und Wasserhaushalt zu ermöglichen.

5.6 Stellplätze

Garagen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1), um eine optische Einengung und Beeinträchtigung des Straßenraums zu verhindern. Für die privaten Stellplätze werden entsprechende Flächen in den Straßenverkehrsflächen der Bügelstraße ausgewiesen, um die Bereiche zwischen den dreigeschossigen Gebäudezeilen von Fahrzeugen freizuhalten. Aus diesem Grund sind auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche Stellplätze auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2).

5.7 Parkanlage

Im Westen und Nordosten des Plangebiets werden die Flächen beiderseits der Berner Au und des Deepenhorngrabens entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Grünflächen sollen naturnah gestaltet werden.

5.8 Private Grünfläche

Nördlich der mit „(b)“ bezeichneten Wohnbaufläche wird zur Verknüpfung von Wohnbaufläche und Waldgebiet eine private Grünfläche festgesetzt. Dort

sollen Kinderspielplätze und gärtnerisch gestaltete Anlagen entstehen. Darüber hinaus soll die Feuerwehrezufahrt für die hintere Wohnbebauung ermöglicht werden. Da auf dieser ausgewiesenen privaten Grünfläche jedoch vorwiegend Kinderspielplätze entstehen sollen, wurde nach der öffentlichen Auslegung die entsprechende Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

5.9 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Berner Au, des Deepenhorngrabens sowie der Gutsteiche sind entsprechend dem Bestand nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Renaturierungsmaßnahmen bleiben einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

5.10 Fläche für Wald

Die Waldflächen westlich des Berner Gutsparcs werden mit Ausnahme der mit „(B)“ bezeichneten Fläche entsprechend dem Bestand als Fläche für Wald ausgewiesen und als naturnaher Lebensraum entwickelt. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche, die ebenfalls als Fläche für Wald ausgewiesen wird, ist gemäß § 2 Nummer 11 Satz 2 ein von Laubgehölzen geprägter Übergang zur angrenzenden Waldfläche zur Schaffung eines Saumbiotops anzulegen.

5.11 Wärmeversorgung

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Fernwärmeversorgungsnetz nicht besteht, können Feuerstätten für leichtes Heizöl, sowie gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 12).

Im Plangebiet selbst ist keine Versorgungsfläche für die Blockheizkraftwerk-Anlage vorgesehen, da die Wohnbebauung und das Kindertagesheim durch die Hamburger Gaswerke von einem nahegelegenen Blockheizkraftwerk mitversorgt werden sollen. Die für das Plangebiet erforderlichen Leistungskapazitäten sind bei der Planung der Anlage bereits berücksichtigt worden. Darüber hinaus sollen mit dieser Festsetzung die energiepolitischen Vorgaben des Se-

nats, möglichst auf der Basis der sogenannten Kraftwärmekopplung arbeitende Blockheizkraftwerke zu verwenden, umgesetzt werden.

5.12 Leitungsrecht

Im Zuge des Sielanschlusses der Neubebauung an eine westlich des Rückhaltebeckens verlaufende Sielleitung wird westlich der mit „(b)“ bezeichneten Wohngebietsfläche für Wartungs- und Reinigungszwecke auf der öffentlichen Parkanlage sowie über die Berner Au ein 5 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Für die Befahrbarkeit mit Wartungsfahrzeugen soll der Weg in einer Breite von 3 m befestigt werden. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13).

5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziel der Festsetzungen ist es, durch folgende Maßnahmen die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet zu erreichen:

- Schutz des Wasserhaushaltes und der Auebereiche der Berner Au durch den Ausschluß von Kellern sowie durch die vorgesehene Anlage einer öffentlichen Oberflächenentwässerung mit Rückhalte- und Vorreinigungsfunktion,
- Einbindung der Baukörper in das vorhandene Landschaftsbild und den bestehenden Grünzug durch die Gebäudestellung sowie Schaffung von Sichtachsen und Freiräumen,
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Biotope,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Baum- und sonstigen Gehölzbestandes,
- Entwicklung von fußläufigen innerörtlichen Anbindungen an Erholungsflächen in der Umgebung,
- Ökologische Aufwertung von Bereichen der Berner Au, des Deepenhorngrabens sowie der Gutsteiche und des Regenrückhaltebeckens durch natur-

nahen Umbau bzw. Entwicklung kleinräumiger Gewässer- und Uferbereiche.

5.13.1 Schutz, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes

Zum Schutz der empfindlichen Niederungsbereiche der Berner Au soll der örtlich hoch anstehende Grundwasserhaushalt durch folgende Maßnahmen möglichst wenig beeinträchtigt werden:

- Im reinen Wohngebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, unzulässig. Der Bau von Kellergeschossen ist ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Durch den Ausschluß von Kellern, welche eine Absenkung oder Richtungsänderung der Grundwasserströmung bewirken würden, werden das hoch anstehende Grundwasser sowie die sensiblen Auebereiche der Berner Au geschützt.
- Das innerhalb der Teilfläche des reinen Wohngebiets am Berner Heerweg entstehende Dachflächenwasser soll gesammelt und dem offenen Entwässerungsgraben an der nördlichen Straßenseite zugeführt werden. Auf den übrigen Flächen des reinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche soll das Dachwasser gesammelt über offene Mulden dem Entwässerungsgraben zugeführt werden. Dadurch soll der örtliche Wasserhaushalt angereichert und das Regenwasser möglichst lange im Gebiet gehalten werden. Es ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser vor der Einleitung in das Rückhaltebecken in einem Teich mit Sandfang und Tauchwand vorzureinigen. Es ist vorgesehen, den Graben in ingenieurbiologischer Bauweise herzustellen, sofern er nicht von Erschließungseinrichtungen gequert wird. Dadurch soll sichergestellt werden, daß sich eine natürliche Graben-Bach-Vegetation entwickeln kann, die maßgeblich ist für Ufersicherung, Wasserrückhaltung, Vorreinigung und Bereitstellung von Lebensraum. Der für die oben genannten Maßnahmen im Bereich westlich der mit „(b)“ bezeichneten reinen Wohngebietsfläche erforderliche Flächenbedarf ist unverbindlich als vorgesehene Oberflächenentwässerung vorgemerkt. Die verbindliche Festlegung erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren. Auf eine Kennzeichnung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung in den Berei-

chen nordwestlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim und westlich der im Norden angrenzenden dreigeschossigen reinen Wohngebietsfläche wurde nach der öffentlichen Auslegung verzichtet, da die Entwässerung bzw. der Anschluß für die Gemeinbedarfsfläche direkt an das südlich angrenzende Rückhaltebecken sowie für die Wohnbaufläche an den an deren Nordgrenze verlaufenden Graben innerhalb des 10 m breiten Verbindungsweges erfolgt; diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

- Die Dränwirkung von Versorgungsleitungen und Schmutzwassersielen soll im Bereich des Wohngebietes und auf der Gemeinbedarfsfläche durch Querschotten aus Lehm packungen verhindert werden, um das zentral gelegene Feuchtbiotop nicht durch Wasserentzug zu gefährden. Hierzu muß dichtes Material wie Lehm oder Ton in Form von Querschotten in die Leitungsgräben eingebaut werden.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein Höchstmaß an Luft- und Wasseraustausch zu erzielen. Dementsprechend sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig. Statt Gehwege und Stellplätze sind künftig nur noch Fahrwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um so für die Hauszugänge Gehwege mit fester Oberfläche zu ermöglichen. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9), um bei der geplanten dezentralen Versickerung und Sammlung des Oberflächenabflusses in vegetationsbestandenen Gräben und letztlich in der Berner Au Schädigungen für die Pflanzen- und Tierwelt auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer wäre durch den Eintrag dieser Stoffe bzw. deren Rückstände gefährdet.

5.13.2 Begrünungsmaßnahmen

Neben den bereits genannten Maßnahmen soll die Begrünung des Baugebietes die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Landschaftsfunktionen mindern bzw. ausgleichen.

- Im Bereich der Schutzwälle mit Schutzwänden und der Schutzwände entlang des Berner Heerwegs ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um den vorhandenen Baum- und Heckenbestand zu erhalten und zu ergänzen. Für die Bepflanzung der Schutzwälle sollen heimische Laubsträucher bei einem Abstand der Pflanzen sowohl in der Reihe als auch zwischen den Reihen von etwa 1,5 m verwendet werden. An den Lärmschutzwänden sollen je etwa 1,5 m immergrüne Kletterpflanzen angepflanzt werden. Dieses dient dem Schutz des Landschaftsbildes und zur schnellen Begrünung und somit der Einbindung der Lärmschutzwände in die vorhandene Gehölzkulisse. Zur Sicherung des erforderlichen durchgehenden Lärmschutzwalls sind Gehwegüberfahrten in diesem Bereich nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke der Neubebauung erfolgt deshalb ausschließlich über die innere Erschließungsstraße.

Für Anpflanzungsgebote sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung wurden getroffen, um optimale Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die heimische Tierwelt zu schaffen.

- Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² 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 7). Durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen soll der Erhalt der Bäume langfristig gesichert und die grünbetonte Prägung des Plangebiets erhalten werden.
- Im reinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für je 150 m² der nicht überbau-

ten Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 6). Die Festsetzungen sind zur Strukturierung und Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken erforderlich. Das Landschaftsbild soll gestaltet und die Biotopvielfalt erhöht werden. Ausreichender Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere - insbesondere Vögel und Insekten - soll trotz der zusätzlichen Bebauung geschaffen und erhalten werden. Die Versiegelung kann durch die Festsetzung von prozentualen Begrünungsanteilen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Statt bisher mindestens 35 v.H. sind nur noch 20 v.H. der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen, da nach Überprüfung der räumlichen Gegebenheiten ein größeres Maß der Begrünung nicht möglich ist. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

- Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Diese Festsetzung dient dazu, die Stellplatzanordnung zu gliedern und den geplanten „Allee-Charakter“ der Straßen auszubilden.
- Mit Ausnahme der Stellplätze im Straßenraum sind Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen. Schutzdächer von Stellplätzen sind extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5 Sätze 2 und 3). Durch diese Festsetzungen werden zusätzlich stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen und damit Beeinträchtigungen durch die Neubebauung gemindert. Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern sollen nach Möglichkeit an den Erschließungswegen zu den einzelnen Gebäuden vorgesehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Die durch diese Festsetzungen entstehenden Grünstrukturen wirken flächengliedernd, schaffen raumbildende Ensembles und betonen dadurch die Kleinteiligkeit des Wohngebiets.

5.13.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft abzusichern, werden Flächen beiderseits der Berner Au, des Deepenhorngrabens und der Gutsteiche sowie der Bereich des Übergangs von der privaten Grünfläche bzw. der öffentlichen Parkanlage zur nördlich angrenzenden Fläche für Wald als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit den folgenden, in § 2 Nummer 11 festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen wird ein Ausgleich für die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt hergestellt:

- Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen Deepenhorngraben und Berner Au renaturiert werden; die Flächen beiderseits der neuen Bachläufe sollen im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen naturnah umgestaltet werden (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Durch Schüttung von Steinwällen in den Zulauf- und Böschungsbereichen der Berner Gutsteiche und des Regenrückhaltebeckens sollen der Deepenhorngraben sowie die Berner Au von den Stillgewässern getrennt werden und somit ihre ursprüngliche Fließgewässerdynamik zurückerhalten.

Die Entwicklung kleinräumig wechselnder Gewässer- und Uferbereiche soll gefördert werden. Bei den Gutsteichen sollen u. a. die starken Uferbefestigungen aus Bongossi-Holz entfernt werden, so daß sich eine naturnahe Ufergestaltung entwickeln kann. Zwischen den Gutsteichen soll der Berner Gutsweg, der derzeit noch asphaltiert ist, entsiegelt werden. Durch die Renaturierungsmaßnahmen, die mehr Fläche beanspruchen als die jetzt begrabten Formen der Bäche bzw. der Gutsteiche, soll für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten ein Lebensraum entstehen, die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer gestärkt und die ökologische Vernetzung der Feuchtbiotope gefördert werden.

Diese Maßnahmen werden im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Verfahrens umgesetzt.

- Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein von Laubgehölzen geprägter Übergang zur angrenzenden Waldfläche zur Schaffung eines Saumbiotops anzulegen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2), um im gesamten Verlauf des Waldrandes eine natürliche Waldsaumgesellschaft zu entwickeln. Es ist beabsichtigt, diesen bisher nicht vorhandenen Wald-Freiland-Übergang mit heimischen Laubgehölzen aufzupflanzen und zu einer artenreichen Waldsaumgesellschaft zu entwickeln.

5.14 Baum- und Landschaftsschutz

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Farmsen vom 2. Dezember 1980 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 368), zuletzt geändert am 20. Dezember 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 444). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

5.15 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5 und 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 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). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 2 sowie 7 bis 11 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Das Plangebiet ist durch eine empfindliche geohydrologische Situation (hoher Grundwasserstand, angrenzende Auebereiche der Berner Au) geprägt, die mit der städtebaulichen Planung berücksichtigt wurde und weiterhin durch eine Reihe von landschaftsplanerischen Festsetzungen, insbesondere zur Sicherung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie Begrünungsmaßnahmen, Schutz- und Pflanzgebote für Gehölze unterstützt wird, um eine größtmögliche Minimierung der Eingriffe zu erreichen. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann jedoch nur mit der Durchführung weiterer, im Plangebiet angestrebter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im direkten Zusammenhang mit den Baumaßnahmen erfolgen. Kernstück dieser Maßnahmen sind die naturnahe Umgestaltung und ökologische Aufwertung der Berner Gutsteiche, des Deepenhorngrabens sowie von Bereichen der Berner Au.

6.2 Die Realisierung des Bebauungsplans beinhaltet folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Tier- und Pflanzenwelt

- Beseitigung der vorhandenen Vegetation, insbesondere des Gehölzbestandes auf der Kleingartenfläche und Wiesenflächenvegetation.
- Einschränkung als Brut- und Raststätte von bestimmten Vogelarten.
- Störung von Tierarten, Vertritt von Pflanzen durch Zunahme des Erholungsdruckes.

Boden

- Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen.
- Vernichtung von vorhandenen Bodenhorizonten und Zerstörung von Bodenleben.

- Veränderung innerhalb des Bodengefüges, der Filterkapazität sowie des Bodenluft- und Wasserhaushaltes.
- Potentieller Eintrag von Schadstoffen.

Wasserhaushalt

- Einschränkung der Versickerung von Oberflächenwasser und potentielle Beeinträchtigung der Neubildung von Grundwasser durch Bebauung und Versiegelung.

Landschaftsbild

- Bebauung der vom Wanderweg am Rückhaltebecken aus offen einsehbaren Feldflur zwischen Waldrand und Berner Heerweg.
- Städtische Überformung der kultur- und erholungsräumlichen Identität des Gebiets.

6.3 Neben den in Ziffer 5.13 dargestellten Maßnahmen können durch die Festsetzung folgender landschaftsplanerischer Maßnahmen die Eingriffe im geplanten Wohngebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen gemindert werden:

- Durch die Anordnung der Baukörper und Festlegung der Baugrenzen werden die Sichtachsen zwischen Waldrand und Berner Heerweg erhalten und ein Pufferbereich zum Waldrand sowie zur Berner Au geschaffen.
- Durch die intensive Begrünung der Freiflächen, die Herstellung von Fahrwegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie die Anlage extensiver Dachbegrünung auf Carports wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet gesenkt und eine zu erwartende klimatische Erwärmung vermindert.
- Durch den Ausschluß von Kellern, welche eine Absenkung oder Richtungsänderung der Grundwasserströmung bewirken würden, werden das hoch anstehende Grundwasser sowie die sensiblen Auebereiche der Berner Au geschützt. Weiterhin dient die Wasserrückhaltung durch Anlage offener Gräben und Retentionsräume sowie der Ausschluß von chemischen Pflan-

zenbehandlungsmitteln einer Erhaltung und Verbesserung der Wasserqualität.

- Der Erhalt sowie die Entwicklung des Gehölzsaumes am Berner Heerweg hat neben der Einbindung der Lärmschutzwand in die Gehölzkulisse und der Abschirmung der neuen Baukörper den Erhalt des vorhandenen Landschaftsbildes zum Ziel.

Außerhalb des Wohngebiets können neben den in Ziffer 5.13 dargestellten Maßnahmen Biotope aufgewertet und so der Eingriff weitestgehend ausgeglichen bzw. Ersatz geschaffen werden:

- Eine Verbesserung der Fließgewässerdynamik soll durch die Schüttung von Steinwällen in den Böschungsbereichen der Berner Gutsteiche sowie der Wasserflächen und somit einer Trennung der Fließgewässer Deepenhorngraben und Berner Au von den Stillgewässern erreicht werden. Weiterhin soll eine Aufwertung von Uferbereichen und Gewässersohlen des Deepenhorngrabens und der Berner Au durch den naturnahen Umbau der Fließgewässer ermöglicht werden.
- Die Entsiegelung des Berner Gutsweges im Bereich des Berner Gutsarkes hebt den Biotop-Zerschneidungseffekt der Straße auf und ermöglicht wieder einen natürlichen Bodenluft- und Wasserhaushalt in diesem Bereich.

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Realisierung der Bebauung einschließlich der Erschließung auf bisher überwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen verursacht Eingriffe in das Wirkungsgefüge des Bodens, des Grundwassers, des lokalen Klimas, der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild und in die Erholungslandschaft.

Erhebliche, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind nur für die Inanspruchnahme des Bodens und des Landschaftsbildes zu vermerken. Der dringende Wohnraumbedarf und die Nähe der geplanten Bebauung zu einer U-Bahn-Haltestelle sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung gegenüber einem vollen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Wohn- und Gemeinbedarfsflächen die mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet. Mit der Zuordnung wird der Bezug zwischen dem auf den Bauflächen erfolgten Eingriff und dem daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzbedarf verbindlich dargelegt. Für die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die Wohnbebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag, der die Übernahme der Kosten und den Zeitpunkt der Herrichtung regelt, abgeschlossen.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Farmsen in der Fassung vom 20. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174) und der Bebauungsplan Farmsen-Berne 7 vom 8. November 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 208) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 9. Oktober 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1498, 1500), haben kann oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 212.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 21.000 m² (davon neu etwa 5.570 m²), für Gemeinbedarfsflächen neu etwa 5.000 m², für Parkanlagen etwa 82.900 m² (davon neu etwa 31.700 m²) und für Wald etwa 29.000 m² (davon neu etwa 3.160 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Bau des Kindertagesheims, die Errichtung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, den Straßen- und Siedelbau, die Oberflächenentwässerung, die Herleitungen der Parkanlage und zum Teil der Fläche für Wald sowie die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch den Bau des Kindertagesheims verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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