

ArchivB e g r ü n d u n gFreie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
BvIzum Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 101. Verfahrensablauf

v. 2. Juli 1981

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 2/79 vom 27. Februar 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 425) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. März 1979 und 18. Oktober 1979 (Amtlicher Anzeiger Seiten 614 und 1773) 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 Fünfundzwanzigsten Änderung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbaufläche dar.

3. Anlaß der Planung

Die Flächen zwischen Eichelhäherkamp und Fiersberg sind Bestandteil des Einfamilienhausprogramms des Senats, mit dem das Ziel verfolgt wird, einer Vielzahl von Bauwilligen trotz begrenzter Baulandreserven die Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses zu geben. Die Bereitstellung von Eigenheimbauplätzen durch die Freie und Hansestadt Hamburg ist nur dann wirtschaftlich vertretbar, wenn größere Flächen im Zusammenhang erschlossen werden. In Stadtnähe stehen geeignetere Flächen nicht zur Verfügung. Ob und in welchem Umfang Gemeinbedarfseinrichtungen erweitert und Straßen außerhalb

des Plangebiets wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens ausgebaut werden müssen, kann zur Zeit nicht abschließend beurteilt werden. Entsprechende Flächen stehen jedoch zur Verfügung. Bei der Auswahl der Flächen im Rahmen des Einfamilienhausprogramms ist der Aspekt der Folgeeinrichtungen mit beachtet worden.

Bei der Verwirklichung der Planung ist mit einem Bevölkerungszuwachs für Lemsahl-Mellingstedt von etwa 1 700 bis 2 000 Personen zu rechnen, die Zeitspanne des Zuzugs kann jedoch mit etwa vier Jahren angenommen werden. Auch dann wird Lemsahl-Mellingstedt noch zu den dünn besiedelten Stadtteilen Hamburgs zählen.

Durch den Bebauungsplan sollen für das neu zu erschließende Wohngebiet Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und die erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen gesichert werden.

Auf den relativ tiefen Grundstücken der vorhandenen Bebauung an den Straßen Bilenbarg und Tannenhof soll eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Außerdem sollen Wegeverbindungen und eine vorhandene Sportanlage sowie Flächen für öffentliche Grünanlagen (einschließlich Waldspielplatz), für ein Rückhaltebecken und für landwirtschaftliche Nutzungen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist im mittleren Bereich - an den Straßen Bilenbarg, Tannenhof und Seebarg- mit eingeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise weitgehend bebaut. Das Flurstück 310 südlich der Straße Bilenbarg wird von der Feuerwehr zur Unterbringung der Feuerwache genutzt. Auf dem angrenzenden Flurstück 1301 befindet sich eine Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost.

...

des Plangebiets wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens ausgebaut werden müssen, kann zur Zeit nicht abschließend beurteilt werden. Entsprechende Flächen stehen jedoch zur Verfügung. Bei der Auswahl der Flächen im Rahmen des Einfamilienhausprogramms ist der Aspekt der Folgeeinrichtungen mit beachtet worden.

Bei der Verwirklichung der Planung ist mit einem Bevölkerungszuwachs für Lemsahl-Mellingstedt von etwa 1 700 bis 2 000 Personen zu rechnen, die Zeitspanne des Zuzugs kann jedoch mit etwa vier Jahren angenommen werden. Auch dann wird Lemsahl-Mellingstedt noch zu den dünn besiedelten Stadtteilen Hamburgs zählen.

Durch den Bebauungsplan sollen für das neu zu erschließende Wohngebiet Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und die erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen gesichert werden.

Auf den relativ tiefen Grundstücken der vorhandenen Bebauung an den Straßen Bilenbarg und Tannenhof soll eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Außerdem sollen Wegeverbindungen und eine vorhandene Sportanlage sowie Flächen für öffentliche Grünanlagen (einschließlich Waldspielplatz), für ein Rückhaltebecken und für landwirtschaftliche Nutzungen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist im mittleren Bereich - an den Straßen Bilenbarg, Tannenhof und Seebarg- mit eingeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise weitgehend bebaut. Das Flurstück 310 südlich der Straße Bilenbarg wird von der Feuerwehr zur Unterbringung der Feuerwache genutzt. Auf dem angrenzenden Flurstück 1301 befindet sich eine Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost.

...

Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Existenzgefährdung des städtischen Pachtthofs Redderberg 15 ist durch die Neubebauung nicht zu befürchten. Die Neubauten werden durch die vorhandene Bebauung in zwei Teilbereiche gegliedert, die, besonders im Straßenverlauf des Fiersberg und des Eichelhäherkamp, durch erhaltenswerte starke Knicks begrenzt werden.

Weitere charakteristische Merkmale dieser Landschaft sind der Tannenhofteich auf öffentlichem Grund und zwei Teiche am Seebarg auf Privatgrund.

Die im Gebiet zwischen Fiersberg und Bilenberg anzutreffenden Landschaftsformen sind Teil einer Randzone der jüngsten Vergletscherung. Sie können nicht zu den aus geologischer Sicht schutzwürdigen Landschaften gerechnet werden. Bei der geplanten Bebauung dieses Gebiets sind zudem oberflächenverändernde Einebnungen oder Aufhöhungen des Geländes unnötig und deshalb nicht vorgesehen.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens erarbeitet worden. Die Bauflächen des Plangebiets werden fast ausnahmslos als reines Wohngebiet festgesetzt; die Anzahl der pro Hauseinheit zulässigen Wohnungen wird auf zwei beschränkt, um den Einfamilienhauscharakter durch den Ausschluß von Mehrfamilienhäusern zu sichern.

Nördlich der Straße Bilenberg werden zwei kleinere Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in diesem Bereich in den Erdgeschossen der Gebäude den Einbau kleinerer Läden als Ergänzung der Ladengruppe am Tannenhof zu ermöglichen.

Die Gliederung der neu zu erschließenden Wohngebiete und die Ausweisung innerhalb der einzelnen Bauflächen werden von der Absicht bestimmt, Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Bauwünsche sowohl in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern als auch in Form von Ketten-, Reihen- und Gartenhofhäusern zu geben. Bei gereihten Hausformen soll darauf geachtet werden, daß sich gleiche Typen nicht über die gesamte Länge einer Zeile fortsetzen. Eine Beschränkung auf freistehende Einfamilienhäuser in den neu zu erschließenden Baugebieten würde zu einem negativen städtebaulichen Gesamteindruck infolge Zersiedelung größerer Landschaftsräume führen, weil bei gleicher Wohnungszahl zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müßten.

Durch die Zuordnung verschiedener Hausformen zu geordneten Gruppen werden gegenseitige Beeinträchtigungen verhindert. Gleichzeitig wird durch den Wechsel zwischen offener und geschlossener Bauweise und ein- und zweigeschossiger Bebauung eine abwechslungsreiche Gliederung und Gestaltung des Neubaugebiets erreicht, wobei durch die Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern an den Gebietsrändern auf die angrenzenden Einfamilienhausgebiete und die offene Landschaft Bezug genommen wird.

Für die Bauflächen wurden die nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte für die Grund- und Geschosflächenzahlen festgesetzt, um auch auf kleineren Grundstücken den Bau von den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Für eine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen sind keine städtebaulichen Gründe vorhanden. Zudem ist für das Plangebiet die Verlegung eines Schmutzwassersiels vorgesehen, so daß die Grundstücke kleiner geschnitten werden können als in den angrenzenden Einzelhausgebieten, die noch vor einer Beseitigung bebaut wurden und für

die deshalb Mindestgrundstücksgrößen nicht unterschritten werden durften.

Es ist nicht beabsichtigt, die geplante Bebauung der vorhandenen Bebauung völlig anzupassen; das ist wegen der geringeren Grundstücksgrößen und der dementsprechend höheren Bebauungsdichte in den Neubaugebieten auch nicht möglich. Die Neubaugebiete werden sich zwar in der Bauweise (offene Bebauung beim Übergang zum Bestand) und in der Bauhöhe (hauptsächlich eingeschossige Bebauung) der vorhandenen Bebauung angleichen, andererseits aber durch ihre quartierbildende Gliederung von der Altbebauung abheben. Für einige Teilbereiche der neuen Bauflächen wurden, um Beeinträchtigungen durch Verschattungen und Einblickmöglichkeiten weitgehend auszuschließen, die Dachneigungen auf 15 Grad beschränkt und Staffelgeschosse ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Auf zwei kleineren Teilflächen westlich des Sportplatzes wurde eine Beschränkung der Dachneigung auf 35 Grad festgesetzt, um in diesem Bereich Verschattungen der gegenüberliegenden Bebauung zu vermeiden.

Die zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise wurde in den Gebietsmitten konzentriert und zwar überwiegend im größeren Nordteil. Dort soll in Verbindung mit einem System fußgängerfreundlicher Erschließungselemente eine quartierprägende Gebietsmitte aus Reihen- und Kettenhäusern entstehen. Der Anteil der Haustypen in geschlossener Bauweise macht somit im Nordteil 50 % aus. Für eine kleinere Teilfläche ist hier eine einseitig offene Bauweise festgesetzt worden, so daß die geschlossene Bebauung durch Gruppen eingeschossiger Häuser mit stärker einblickgeschützten, unverschatteten privaten Freiräumen aufgelockert wird. Dementsprechend ist in § 2 Nummer 2 festgelegt, daß diese Gebäude traufständig an der Nordgrenze der Grundstücke zu errichten sind. Im stärker zur offenen Landschaft orientierten Südteil

beschränkt sich die geschlossene Bebauung auf wenige Hausgruppen; mit 80 % überwiegen hier die freistehenden Einzel- und Doppelhäuser. Aus den vorhandenen Gegebenheiten entstehen somit für die beiden Teilflächen unterschiedliche städtebauliche Lösungen, die den Bereichen einen eigenen Quartiercharakter geben. Für die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geäußerte Befürchtung, die Verteilung der verschiedenen Haustypen im Plangebiet könnte ein soziales Gefälle hervorrufen, ergeben sich keine Anhaltspunkte.

Im mittleren Bereich des Plangebiets ist für die vorhandene Einfamilienhausbebauung im Straßenverlauf des Bilenbargs und des Tannenhofs eine gleichartige Ergänzung vorgesehen. Außerdem soll auf den verhältnismäßig tiefen Grundstücken durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen eine weitere Einzelhausbebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglicht werden, soweit die nach der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) geforderte Zugänglichkeit der Grundstücke sichergestellt werden kann.

Um die Grundstücke zwischen Tannerhof und Bilenbarg noch zu vergrößern, ist das in Ost-West-Richtung verlaufende Teilstück des Flurstücks 327, das gegenwärtig als Grünfläche genutzt wird, in die Ausweisung als Wohnbaufläche einbezogen worden.

Für die beiden auf Privatgrund liegenden Teiche zwischen Tannenhof und Seebarg ist ein Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher, Gewässer und Ufergewächse festgesetzt worden, um Veränderungen oder Auffüllungen am Ufer der Gewässer zu verhindern, die ihre natürliche Erscheinungsform beeinträchtigen könnten. Außerdem sind Bäume und Sträucher im Nahbereich und Ufergewächse in das Erhaltungsgebot einbezogen worden. Aus dem gleichen Grund sind auf den angrenzenden Wohngrundstücken

außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen ausgeschlossen worden.

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in Einzelheiten geändert worden. Die Baugrenzen der Flurstücke 1579 und 1420 nördlich der Straße Seebarg wurden entsprechend einer vorgebrachten Anregung zusammengezogen, um für das Flurstück 1579 unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) bessere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Beeinträchtigungen für die Ausnutzung der benachbarten Flurstücke 1577 und 1578 ergeben sich hieraus nicht. Ferner wurde auf Grund einer Anregung für die nördlich Eichelhäherkamp/östlich Rootsoll liegenden Flurstücke 205 bis 208 eine Flächenausweisung festgelegt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Baugrenzen auf dem gegenüberliegenden Flurstück 1711 westlich Rootsoll zusammengezogen. Mit dieser Maßnahme soll zum einen eine städtebaulich wünschenswerte ausgeprägtere straßenparallele Randbebauung der Grundstücke unmittelbar am Rootsoll erreicht werden, zum anderen soll für die Flurstücke östlich Rootsoll in Anlehnung an die angrenzend geplante Bebauung eine bauliche Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücks-teilen ermöglicht werden. Weiterhin sind aufgrund einer Anregung nach der öffentlichen Auslegung die Baugrenzen beiderseits des Knicks westlich der Straße Lütte Marsch soweit zurückgenommen worden, daß die künftigen Gebäude auf der Westseite des Knicks südlich Seebarg sowie beiderseits des Knicks nördlich Seebarg den Knickbewuchs mit seinen erhaltenswerten Einzelbäumen in seinem Bestand nicht beeinträchtigen.

Die Anbindung der inneren Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im südlichen Bereich über Eichelhäherkamp/Rootsoll, im nördlichen Bereich über die Straßen Bilenbarg/Huulkamp und Fiersbarg. Ursprünglich war vorgesehen, den im Eichelhäherkamp vor dem Flurstück 209 vor-

handenen Knick nach Westen bis zum Rootsoll zu verlängern. Auf Grund von Bedenken ist darauf verzichtet worden. Die Straßenbegrenzungslinie vor den Grundstücken 205 bis 208 ist entsprechend der Straßenbegrenzung westlich Rootsoll zurückgenommen worden. Die Flächen wurden den angrenzenden Wohngrundstücken als nicht überbaubare Flächen zugeordnet. Damit kann der Eingriff in die privaten Grundstücke auf das mindestnotwendige Maß reduziert werden. Durch die Anbindung des Neubaugebietes an die Straße Rootsoll wird dort eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens eintreten; unzumutbare Belästigungen für die Anlieger ergeben sich hieraus - insbesondere im Vergleich zu anderen städtischen Wohngebieten - nicht.

Die Grundstücke westlich Hinsenkamp werden nicht vom Fiersberg aus erschlossen; ein Ausbau der Straße Fiersberg ist somit in diesem Bereich nicht erforderlich. Auszubauen sind jedoch der östliche Fiersberg zwischen Hinsenkamp und Lemsahler Landstraße, der Straßenzug Bilenberg/Huulkamp/Tannenhof bis zur Lemsahler Landstraße sowie der Eichelhäherkamp zwischen Lütte Marsch und Rootsoll. Im Ausbaubereich der Straßen Fiersberg und Eichelhäherkamp sind kombinierte Geh- und Radwege vorgesehen, die hinter den vorhandenen Knicks geführt werden sollen.

Das Hauptelement der inneren Erschließung ist im Nordteil (Blatt 1 des Bebauungsplans) und im Südteil (Blatt 2 des Bebauungsplans) eine als Ringstraße ausgebildete Wohnsammelstraße mit einem Querschnitt von 12,0 m. Aufweitungen bis zu 19,5 m werden für die Unterbringung von Parkbuchten, das Anpflanzen von Bäumen, platzartige Aufweitungen der Fußwege sowie die Berücksichtigung der Knicks und des Eichelhähergrabens in der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig. Die übrige Erschließung erfolgt über Stichstraßen mit Wendeplätzen, für die entsprechend ihrer Funktion als Anliegerstraßen Querschnitte von 9,5 m bei 5,5 m Fahrbahnbreite und beidseitigen 2,0 m breiten Fußwegen vorgesehen sind. Bei der

im Südteil des Plangebiets östlich der Straße Rootsoll geplanten etwa 70 m langen Anliegerstraße kann auf beidseitige Fußwege verzichtet werden. Diese Straße soll einen Querschnitt von 8,25 m bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einem 2,0 m breiten Fußweg sowie einem 0,75 m breiten Schutzstreifen erhalten. Die Endpunkte der Stichstraßen sind über ein Netz befahrbarer Wohnwege von 6,0 m Breite mit Wendeplätzen und über Fußwege von 5,0 m Breite, die ebenfalls Erschließungsfunktion haben, mit dem übrigen Straßennetz verbunden. Im Norden des Plangebiets ist für zwei befahrbare Wohnwege ein Querschnitt von 7,25 m vorgesehen, weil diese gleichzeitig als Zugang zum Sportplatz und zum Spielplatz dienen und der nördliche befahrbare Wohnweg zudem eine Wanderwegverbindung aufnehmen soll.

Diese deutliche Abstufung der Straßenbedeutung innerhalb des Gesamtnetzes trägt zur Gliederung der Quartiere bei und erleichtert die Orientierung innerhalb des Gebiets. Außerdem werden so Bereiche geschaffen, die ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten sind. Somit verknüpfen fußgängerfreundliche Bereiche, die teilweise als Spiel- und Verweilzonen genutzt werden können, die einzelnen Quartiere innerhalb der beiden Teilflächen miteinander und mit Zielen außerhalb des Gebiets.

Auf Grund von vorgebrachten Bedenken ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans auf eine Fußwegverbindung an der Westgrenze des Gebiets vom Bilenbarg zum nördlichen Teil des Neubaugebiets verzichtet worden. Das Plangebiet ist um den dafür bisher in Anspruch genommenen Teil des Flurstücks 132 verkleinert worden; die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegbeziehung zwischen den beiden Gebietsteilen über das nördlich der Straße Tannenhof befindliche Flurstück 327 soll erhalten bleiben. Der Plan setzt diesen Weg als Straßenverkehrsfläche fest.

Im Nordteil können innerhalb der Ringstraße für einige Hausgruppen zur besseren Bewirtschaftung der Gärten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Privatwege als Gemeinschaftseigentum angeboten werden. Eine Absicherung dieses mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept in Übereinstimmung befindlichen Angebots soll bei der Vergabe der Grundstücke durch privatrechtliche Vereinbarung in den Grundstücksverträgen erfolgen. Besteht dagegen seitens der Bewerber der Grundstücke kein Interesse an den Wirtschaftswegen, so können diese Flächen auch parzelliert werden.

Die Versorgung für den langfristigen Bedarf ist im Ortskern Poppenbüttel und im Alstereinkaufszentrum sichergestellt. Die Ladengruppe am Tannenhof bietet Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auf eine Fußwegverbindung von der Ladengruppe und der dort eingerichteten Bushaltestelle zu südlich gelegenen Wohngebieten über die Flurstücke 222 und 232 ist aufgrund von Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung des Plans verzichtet worden, da diese Ziele auch über die Grünanlage am Tannenhofteich sowie über den Seebarg und die Lemsahler Landstraße ohne größere Umwege zu erreichen sind.

Für die vorhandene Feuerwehr südlich Bilenbarg/westlich Huulkamp wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist unter Beachtung des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die für die Feuerwehr ausgewiesene Fläche entsprechend den Gegebenheiten auf das Flurstück 310 beschränkt worden. Das Flurstück 1301 ist seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche für eine Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost festgesetzt worden.

Weitere Flächen für den Gemeinbedarf sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die schulische Versorgung des Plangebiets

stehen die Schulen Lemsahl-Mellingstedt, Am Walde, Oberalster und Chlstedt zur Verfügung. Für kleinere Kinder ist ein Kindergarten am Maadacker vorhanden; darüber hinaus kann bei Bedarf ein Kindertagesheim neben der Schule Lemsahl-Mellingstedt geschaffen werden. Als Freizeiteinrichtungen sind am Fiersbarg Sportplatz, Tennisplatz und Reitschule vorhanden. In dünner besiedelten Stadtrandgebieten ist es nicht möglich, alle Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorzuhalten. Der sich aus der Neuerschließung ergebende Individualverkehr hat relativ geringen Umfang und kann nicht als unzumutbar bezeichnet werden.

Die Naherholungsgebiete am Wittmoor und am Kupferteich sind über einen Wanderweg erreichbar, der am geplanten Rückhaltebecken auf der östlichen Seite des Knicks (Flurstück 195) geführt wird und an den Fußweg am Eichelhäherkamp anschließt. Der vorhandene Reitweg auf dem Flurstück 193 soll dort verbleiben. Einer während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Anregung, den Fußweg vom Rückhaltebecken über den Eichelhäherkamp bis zur Kobberdiekskoppel zu verlängern, konnte nicht entsprochen werden, da die gewünschte Wanderwegverbindung außerhalb des Plangebiets liegt.

Der private ruhende Verkehr ist größtenteils in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Privatgrundstück unterzubringen. Angestrebt wird, die Garagen in der offenen Bebauung möglichst als Doppelgaragen zu errichten, um so die Gehwegüberfahrten platzsparend zusammenfassen zu können und die Zahl der Knickdurchbrüche zu reduzieren.

In den Bereichen mit geschlossener Bebauung sind die Garagen in den Baukörper zu integrieren (z.B. durch Einbeziehung einer Garage je nach Höhenlage des Hauses in das Keller- oder Erdgeschoß) oder als offene bzw. überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche anzulegen. Im Nordbereich

innerhalb des Erschließungsringes und für die Gartenhofhäuser im Südbereich sind Garagen als Gemeinschaftsanlagen erforderlich, die in kleineren Gruppen jeweils in Zuordnung zu den betreffenden Grundstücken ausgewiesen werden. Diese Festsetzung wurde getroffen, weil in diesen Bereichen die verbindenden Wegeflächen ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten sind. Für alle an nicht für Müllfahrzeuge befahrbaren Wohnwegen gelegenen Grundstücke sind in höchstens 25 m Entfernung vom Fahrbahnrand der Anliegerstraße Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße festgesetzt worden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Siele, die an den Nebensammler Bergstedt angeschlossen werden.

Während im nördlichen Teilbereich das Oberflächenwasser auf Grund der dortigen Untergrundverhältnisse versickert werden soll, wird das Oberflächenwasser des Südbereichs einem auf dem Flurstück 193 geplanten Rückhaltebecken zugeführt und dort zur Versickerung gebracht bzw. mit geringer Abflußmenge in den unverändert zu erhaltenden Eichelhähergraben eingeleitet, der bereits jetzt Abfluß für den Tannenhofteich ist. Innerhalb des Plangebiets wird der Eichelhähergraben in breiterer Profilierung und leicht veränderter Führung zum Gestaltungselement im Straßenraum aufgewertet und in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

Das Rückhaltebecken wird landschaftsgerecht gestaltet und mit seiner allseitig von vorhandenen Knicks umschlossenen landschaftlichen Einbettung und ringsum geführten Schau- und Spazierwegen auf Grund seiner zusätzlichen Erholungsfunktion als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Vom Rückhaltebecken, das 1 500 m³ des Oberflächenwassers zusätzlich zur vorhandenen Wassermenge aufnehmen kann und damit ausreichend groß bemessen ist, gelangt das Oberflächenwasser nach längerer Verweildauer in die Mellingbek. Durch eine besondere Bepflanzung

~~des Beckens wird erreicht, daß chemische Schadstoffe auf~~

- 1 -

biologische Weise abgebaut werden, während sich die im Oberflächenwasser mitgeschwemmten Schmutzteilchen im Rückhaltebecken absetzen. Etwa alle zehn Jahre wird es erforderlich sein, die Schlammablagerungen zu entfernen. Hierfür sind ausreichende Flächen in der Umgebung verfügbar. Eine zusätzliche Belastung der Mellingbek und anderer Gewässer wird durch die Realisierung der Bebauung also nicht eintreten.

Auf dem zwischen Eichelhäherkamp und Tannenhof liegenden Teilbereich des Flurstücks 1784, der als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen ist, soll ein Naturspielplatz für ältere Kinder entstehen. Für den bestehenden etwa 20 m breiten Gehölzstreifen zwischen vorhandener Wohnbebauung am Tannenhof und dem Spielplatz ist zur Abschirmung der Wohnbebauung eine ergänzende Pflanzung mit dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern beabsichtigt. Auf dem südlich angrenzenden Geländestreifen soll neben dem neuen Wanderweg durch Verstärkung des vorhandenen Knicks und zusätzliche Baumpflanzungen eine grüne Randzone angelegt werden, die - insbesondere im Hinblick auf die Nähe des Wittmoors - die offene Landschaft gegenüber den bebauten Bereichen abschirmen soll. Die übrigen Teile des Flurstücks 1784 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt, die noch in den Bebauungsplan einbezogen sind, werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. In die öffentliche Grünfläche wird als Übergang zum Nordbereich der vorhandene Tannenhofteich mit dem anschließenden Waldstreifen einbezogen.

Weitere öffentliche Grünflächen für verschiedene Aktivitäten sind der Spielplatz für jüngere Kinder an der Nordostgrenze des Plangebiets wie auch die Sportanlage am Fiersberg. Um für die Sportfläche eine sportgebundene bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist innerhalb eines durch Baugrenzen festgesetzten Bereichs in der z.Z. ungenutzten Nordwestecke eine Baumöglichkeit für Sportanlagen ausgewiesen. Im Interesse

...

einer guten baulichen Eingliederung wurde deren Gebäudehöhe allgemein auf 5 m, für Hallen auf 10 m, beschränkt (siehe § 2 Nummer 3). Am Westrand des Sportplatzes wurde zur Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung ein 7 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Der Sportplatz wird von örtlichen Sportvereinen genutzt. Art und Häufigkeit der Nutzung lassen keine nachteiligen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft erwarten. Zudem liegt das Hauptspielfeld auf der der vorhandenen Wohnbebauung abgewandten Seite der Sportplatzfläche.

Großzügig zusammenhängende private Grünbereiche sollen auf den Grundstücksteilen entstehen, die durch eine eingeschränkte Flächenausweisung von Gebäuden freigehalten werden. Soweit Knicks und Großbäume als straßenbegleitende Grünstreifen in die öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen werden, wird die Pflege von der Freien und Hansestadt Hamburg übernommen.

In § 2 Nummer 4 ist festgelegt worden, daß im Neubaugebiet generell nur Sammelheizwerke errichtet werden dürfen, sofern nicht gasförmige Brennstoffe oder elektrische Energie verwendet werden. Damit ist sichergestellt, daß zusätzlich zur Vielzahl vorhandener Einzelheizanlagen in Lemsahl-Mellingstedt nicht noch stärkere Luftbelastungen durch weitere Einzelheizungen auftreten. Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Sammelheizwerke lassen sich gestalterisch in die Neubebauung eingliedern. Die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen sind gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer anzusetzen.

Aus der Neubebauung des Gebiets ergeben sich keine Auswirkungen auf die angrenzenden Landschafts- und Naturschutzgebiete, die zusammen mit den schon jetzt bestehenden Einflüssen auf Grund der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung, die bis auf etwa 200 m an das Wittmoor heranreicht, zu einer Zerstörung der Erholungsräume führen. An eine Umgestaltung der Natur- und Landschaftschutzgebiete ist überdies nicht gedacht.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Lemsahl-Mellingstedt vom 16. September 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 797, 1955 Seite 61) aufgehoben.

Die Veränderungen am Eichelhähergraben und die Anlage des Rückhaltebeckens bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Wohldorf Ohlstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 15. August 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335). Die Eintragung dieser dem Landschaftsschutz unterliegenden Flächen auf der Grundlage der bestehenden Verordnung wurde nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume auf den Flächen außerhalb des gekennzeichneten Landschaftsschutzgebiets gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 597 300 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 83 000 m², für Grünflächen einschließlich der Spielplätze sowie des Sportplatzes ca. 55 100 m², für landwirtschaftliche Flächen ca. 11 700 m² sowie für Gemeinbedarf ca. 4 150 m² benötigt.

Die gesamte neu zu bebauende Fläche zwischen Fiersberg und Bilenberg einschließlich der Sportflächen sowie die flächenmäßig größten Bereiche (Flurstücke 202, 209 und Teilflächen des Flurstücks 194) des Südgebiets befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. im Erbbaurecht eines Bauträgers.

Weitere Kosten werden verursacht durch den Straßen- und Siedlungsbau, die Veränderung des Eichelhähergrabens und die Herrichtung des Rückhaltebeckens, der Grünflächen, des Sportplatzes und der Spielplätze.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Die vorgesehenen Bodenordnungsgebiete sind im Plan gekennzeichnet.