

Begründung

zum Bebauungsplan Marienthal 22

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. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit § 1 Absatz 2 sowie § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 2/93 vom 23. März 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 633) mit den Ergänzungen vom 30. April 1993 und vom 21. Dezember 1994 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 937, 1995 Seite 1) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Für das ursprüngliche Plangebiet (Bereich zwischen Osterkamp und Oktaviostraße) hat eine Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung nach der Bekanntmachung vom 30. November 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 2489) stattgefunden. Die Durchführung einer erneuten Bürgerbeteiligung für das erweiterte Plangebiet war nicht erforderlich, weil im Rahmen der ersten öffentlichen Plandiskussion am 19. Januar 1994 die Problematik bereits mit erörtert wurde; im übrigen werden für die Erweiterungsflächen im wesentlichen Ausweisungen des geltenden Bebauungsplans Marienthal 11 vom 26. April 1988 übernommen. Eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat auf Grund der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nicht stattgefunden. Den Eigentümern (Erbbauberechtigte wurden diesen gleichgestellt) der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Nach der Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. 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) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Mit dem Bebauungsplan wird abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf einer 1,2 ha großen, bislang als Grünfläche dargestellten Fläche Wohnungsbau vorgesehen. Dies soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Wohnbebauung grenzt nördlich an ein vorhandenes Wohngebiet und rundet dieses ab. Veränderungen der überörtlichen Verkehrsanbindung werden nicht erforderlich. Grünverbindungen werden auch weiterhin ihrer Funktion gerecht; die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen kann sichergestellt werden. Insgesamt wird die Ausgewogenheit des Verhältnisses zwischen Bau- und Nichtbaufläche durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Damit sind die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch erfüllt, so daß auf eine dem Bebauungsplan vorausgehende Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans verzichtet werden kann; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die dritte Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans, die sich aus dem Beschluß über den Bebauungsplan ergibt, ist dieser Begründung als Anhang beigegeben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen im Bereich südlich des Husarenweges zwischen Osterkamp und Oktaviostraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 88 Wohneinheiten in Geschoßwohnungsbau geschaffen

werden, um einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Für die planungsrechtliche Sicherung sind weitere Flächen, insbesondere für notwendige Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, und die Herausnahme der Wohnbaufläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Darüber hinaus sollen dem geltenden Planungsrecht entsprechend Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule und Schulsporthalle sowie öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportanlage, Parkanlage, Spielplatz und Abschirmgrün ausgewiesen werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 km östlich vom Wandsbeker Zentrum, südlich der Ausfallstraße Rodigallee und westlich des Holstenhofwegs. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 24 Hamburg-Berlin. Über den Osterkamp und die Oktaviostraße erfolgt die verkehrsmäßige Gebietserschließung. Das Umfeld des Plangebiets wird in den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen durch eine Altenwohnanlage, Einfamilienhäuser und durch eine Grünfläche wesentlich geprägt.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende drei unterschiedliche Bereiche:

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Grünfläche mit Sportanlagen und Spielplatz. Diese im Bebauungsplan Marienthal 11 festgesetzte Nutzung ist bisher nur teilweise realisiert; ein Teilbereich der Fläche liegt brach.

Der zentrale Bereich wird geprägt durch eine Wohnanlage mit etwa 150 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau in zwei- bis viergeschossiger Bauweise sowie drei eingeschossige Einfamilienhäuser (Flurstücke 1309 bis 1311). Im Gebäude Oktaviostraße 112 a (Flurstück 2172) befindet sich die HEW-Netzstation Nummer 3135.

Im Süden bzw. Nordosten des Plangebiets befinden sich zwei Schulen (Flurstück 2459) und eine Schulsporthalle auf dem Flurstück 2518. Die Schulgebäude wurden in ein- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet; die Haupteerschließung erfolgt über den Holstenhofweg.

Im östlichen Bereich des Plangebiets verlaufen parallel zum Holstenhofweg zwei 110 kV-Hochspannungsleitungen sowie im nördlichen und im südlichen Plangebiet zwei unterirdische Gasleitungen.

Entlang der Bundesautobahn A 24 befindet sich ein Lärmschutzwall (Flurstück 2441).

Teilflächen im Norden und Osten des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung des Bestandes wird für die Flurstücke 1309, 1310 und 1311 eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzelhäuser zulässig. Außerdem wird die Zahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude beschränkt, um die Baustruktur und die Wohnform zu erhalten. Durch die Flächenausweisung sollen Erweiterungen für die vorhandenen Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Deshalb werden durch Festlegung des Abstandes der vorderen zur hinteren Baugrenze mit 19 m sowie durch Festsetzung einer Grundflächenzahl mit 0,3 und einer Geschößflächenzahl mit 0,4 die Baumungsmöglichkeiten im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung 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) nicht voll ausgeschöpft.

Für das Flurstück 2061 am Osterkamp und für den Westteil des Flurstücks 2172 wird reines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise mit einer Baukörperausweisung sowie für den östlichen Teil des Flurstücks 2172 reines Wohngebiet in drei- bis viergeschossiger Bauweise entsprechend dem Bestand festgesetzt. Es handelt sich um Wohngebäude, die als Übergang zum Einfamilienhausgebiet im Westen mit einer Zweigeschossigkeit beginnen und in östlicher Richtung, zur Schule Holstenhofweg hin, mit vier Geschossen abschließen.

Das vorhandene Wohngebiet soll im Norden durch zusätzlichen Geschößwohnungsbau ergänzt werden, um durch den geplanten Neubau eine klare Siedlungskante und dadurch eine deutlich ablesbare Raumeinfassung der Grünanla-

ge zu schaffen. Vorgesehen ist eine etwa 88 Wohnungen umfassende, drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer Höhenstaffelung durch Traufhöhenbegrenzungen auf 9 m bzw. 12 m. Als Höhenrichtmaß gilt die vorhandene natürliche Geländeoberfläche entsprechend § 2 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221). Die Baukörper sollen sich mit einer geschwungenen Gebäudekante dem Verlauf der überörtlichen Grün- und Wegeverbindung anpassen. Deshalb wird eine Baulinie an der zur Parkanlage gerichteten Fassade für die zwei bzw. drei unteren Geschosse festgesetzt. Um eine Höhenstaffelung zur Parkanlage sicherzustellen, erhalten diese Geschosse eine Bautiefe von 13,5 m; die Gebäudetiefen für die jeweiligen Obergeschosse werden auf 12 m begrenzt. Die genannten Festsetzungen tragen dem städtebaulichen Ziel, die Einengung des Grünzuges auch optisch auf ein Minimum zu begrenzen, Rechnung und sichern darüber hinaus den Erhalt einer funktionsfähigen Verbindung zum Wandsbeker Gehölz westlich vom Osterkamp und zur vorhandenen Grünanlage am Holstenhofweg.

Die Wohnanlage steht in engem Zusammenhang zur geplanten Parkanlage, einem Grünzug mit einer Wegeverbindung, einem Spielplatz und zwei Sportanlagen. Deshalb kommt dieser Wohnanlage in stadtbildgestalterischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Für diese einheitlich zu gestaltenden Gebäude werden daher folgende Anforderungen notwendig:

- Die Außenwände der Gebäude im reinen Wohngebiet sind in hellem Putz auszuführen oder mit rotem bis rotbuntem Klinker zu verblenden. Für einzelne Architekturteile (z.B. Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker) können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn die Verwendung der in Satz 1 genannten Materialien vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 4).
- Außenwände von Gebäuden auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets, deren Fenster- und Türanteil unter 10 v.H. der Wandfläche liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12), um die Neubebauung in den vom Umfang reduzierten Grünzug einzubinden.
- Im Hinblick auf den nördlich angrenzenden Grünzug wird eine Dachneigung festgesetzt, die das Höchstmaß von 30 Grad nicht überschreiten darf. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets wird die Traufhöhe für

die viergeschossigen Gebäude auf maximal 12 m und für die dreigeschossigen Gebäude auf maximal 9 m über Geländeoberfläche begrenzt, um die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung an der Oktaviostraße anzugleichen.

Zur fußläufigen Erreichbarkeit und als Rettungsweg für die Feuerwehr ist nördlich der Gebäude eine eingeschränkt befahrbare private Verkehrsfläche mit einer Breite von mindestens 3 m vorzusehen. Diese ist südöstlich der geplanten Wohnbebauung bis an die Wendeanlage der Oktaviostraße zu führen. Um die Anleiterbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr zu gewährleisten, soll die mit „(A)“ bezeichnete Fläche nördlich der geplanten Wohnbebauung in der Breite von 8,5 m von Nebenanlagen freigehalten werden.

5.2 Stellplätze

Die vorhandene Stellplatzanlage am Osterkamp (Flurstück 3229) wird bestandsgemäß ausgewiesen. Die Stellplatzanlage östlich der Wendekurve der Oktaviostraße (Flurstücke 2172 und 2242) wurde wegen der Erschließung der Neubebauung verkleinert. Diese wurde nach der Bürgerbeteiligung nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs geringfügig nach Norden erweitert, um etwa drei zusätzliche Stellplätze unterzubringen. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet. Außerdem wurden am Osterkamp für die Neubebauung auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Anordnung der Freiflächen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbebauung in Verbindung mit den öffentlichen Grünräumen der Parkanlage bedingt zur Sicherung der Freiraumqualität eine Unterbringung der Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen. In § 2 Nummer 2 wird deshalb festgesetzt, daß innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets weitere Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Auf dem Flurstück 2061 wird eine vorhandene Tiefgarage entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

5.3 Straßenverkehrsflächen/Parkfläche

Die Straßenverkehrsflächen werden nach dem Bestand festgesetzt. Der ehemalige Husarenweg wird aufgehoben. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung südlich der Parkanlage erfolgt über den Osterkamp und die Oktaviostraße. Die Straßenverkehrsflächen der Oktaviostraße und der Stichstra-

ße der Oktaviostraße wurden zur Sicherstellung der Befahrbarkeit der Wendeanlagen durch Müllentsorgungsfahrzeuge geringfügig auf eine Breite von 21 m verbreitert; diese Änderung wurde nach der Bürgerbeteiligung nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Zur Aufrechterhaltung der vorhandenen öffentlichen Wegebeziehung Oktaviostraße - Holstenhofweg wird in Verlängerung der Oktaviostraße ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, den öffentlichen Weg zu erhalten sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Im Plangebiet sind öffentliche Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Deshalb wird die südlich der Oktaviostraße, östlich des Weges Nummer 12 liegende Schulstellplatzanlage in einen öffentlichen Parkplatz umgewandelt. Die bisherige Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird in diesem Bereich aufgehoben und als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt. Die dadurch wegfallende Schulstellplatzanlage wird in den nordöstlich anschließenden Bereich der Gemeinbedarfsfläche verlegt. Bei der Realisierung dieser Maßnahmen soll der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich erhalten bleiben. Es ist vorgesehen, daß die Lehrerparkfläche und die öffentliche Parkfläche eine gemeinsame Zufahrt erhalten; diese Absichtserklärung wurde nach der Bürgerbeteiligung nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs aufgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen der Schule Holstenhof und des Gymnasiums Marienthal werden im wesentlichen dem Bestand entsprechend als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Lediglich im nördlichen Bereich der Schulfläche wird zur Aufstellung eines Schulpavillons die überbaubare Fläche nach Norden erweitert. Das im östlichen Bereich des Gymnasiums vorhandene Einfamilienhaus (Hausmeisterwohnung) wird durch eine Baukörperausweisung für eine eingeschossige Bebauung in seinem Bestand gesichert. Außerdem wird die im nordwestlichen Bereich der Schulfläche (Eckbereich Oktaviostraße/ Weg Nr. 12) vorhandene Schulstellplatzanlage als öffentliche Parkfläche ausgewiesen (siehe dazu Ziffer 5.3).

Darüber hinaus werden die Flurstücke 2518 sowie 3114 (teilweise), auf denen sich eine Schulsporthalle befindet, als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einen Ausbau der Schulsporthalle. Die Halle wird überwiegend für den Schulsport genutzt; nach Schulschluß erfolgt eine Mitbenutzung durch Sportvereine. Zur optischen Abschirmung der Schulsporthalle gegenüber der westlich liegenden Altenwohnanlage (Flurstück 2393 - außerhalb des Plangebiets) wird ein 3 m breiter Streifen für die Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.5 Grünflächen

Ein wesentliches Anliegen dieses Bebauungsplans ist der Erhalt eines Teils der bereits im Bebauungsplan Marienthal 11 als Parkanlage ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, die funktional folgende Aufgaben erfüllen soll:

- Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Wandsbeker Gehölz und dem Grünzug östlich vom Holstenhofweg in Richtung Jenfeld.
- Schaffung einer Grünfläche mit sonstigen Einrichtungen für die Naherholung der Bevölkerung wie Sportanlagen und Spielplatz.

Hierzu sind folgende Grünflächen ausgewiesen:

- Die vorhandene Sportanlage auf dem Flurstück 3229 dient der Nutzung durch einen Sportverein und wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünflä-

che mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt. Auf der als Sportanlage festgesetzten Grünfläche am Osterkamp sind innerhalb der überbaubaren Fläche eine Mehrzwecksporthalle und ein Vereinshaus zulässig. An den Außenwänden der Gebäude sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 1 Sätze 1 und 2). Die hier vorhandenen und mit Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesicherten Einrichtungen bestehen aus einem Vereinshaus und einer angebauten Mehrzweckhalle, an deren Außenwänden mit Rücksicht auf die Umgebung bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind sowie den entsprechenden Stellplätzen und Zuwegungen. Für die überbaubare Fläche ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß, einer Traufhöhe von maximal 3,5 m über Gelände und einer Gebäudehöhe von maximal 5 m über Gelände festgesetzt. Hierdurch kann verhindert werden, daß ein Baukörper entsteht, der sich in seiner Maßstäblichkeit nicht in die Umgebung einfügt und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung am Zikadenweg führen würde. Um den unmittelbaren Übergang zwischen der Sportanlage und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Zikadenweg abzumildern, wird außerdem ein 2,5 m hoher und 8 m breiter, zu begrünender Schutzwall im Grenzbereich zu den Einfamilienhausgrundstücken angeordnet. Der Schutzwall soll nicht in strenger geometrischer Form errichtet werden, sondern landschaftsgerecht mit zum Teil im Grundriß geschwungener, freier Bodenmodellierung und mit intensiver, abwechslungsreicher Sichtschutzbepflanzung angelegt werden. Die an der Grenze zu den Einfamilienhausgrundstücken vorhandenen Bäume sollen dabei erhalten bleiben. Die im Bebauungsplan Marienthal 11 bisher ausgewiesene Sportanlage wird zugunsten eines öffentlichen Spielplatzes verkleinert, weil auf Grund des reduzierten Flächenzuschnitts der Parkanlage ein funktionsgerechter Spielplatz in anderen Bereichen des Grünzuges nicht unterzubringen ist.

- Die entsprechend dem Bebauungsplan Marienthal 11 festgesetzte Sportanlage am Holstenhofweg wird künftig nur noch im Bereich nördlich des vorhandenen Knickweges zwischen Oktaviostraße und Holstenhofweg ausgewiesen. Die bisher ausgewiesene eingeschossige Baukörperfestsetzung mit Stellplatzanlage in diesem Bereich entfällt, stattdessen ist auf der als Sportanlage festgesetzten Fläche am Holstenhofweg der Bau eines eingeschossigen Umkleidegebäudes zulässig. Weitere bauliche Anlagen des Hochbaus sind auf den Sportanlagenflächen nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Sätze 3 und 4). Ein Standort ist nicht festgelegt worden, weil eine detaillierte Planung für die Sportanlage

noch nicht besteht. Um einen reibungslosen Sportbetrieb zu gewährleisten, ist außerdem die Errichtung von etwa 15 Stellplätzen möglich. Die nordwestlich dieser Sportanlage angrenzende vorhandene Altenwohnanlage wird durch einen 3 m breiten Streifen für die Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern abgeschildert. Auf die Anlage eines Schutzwalls ist verzichtet worden, weil damit eine nicht vertretbare Sichtbehinderung im Nahbereich der Altenwohnanlage entstanden wäre.

- Für die Anlage eines Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche von etwa 2.500 m² ausgewiesen. Dieser Spielplatz für alle Alterstufen deckt einen Teil des Bedarfs an Spielmöglichkeiten in Marienthal ab. Die nördlich dieser Fläche, außerhalb des Plangebiets vorhandenen Einfamilienhäuser sollen durch einen 8 m breiten und 2,5 m hohen Schutzwall gegen Beeinträchtigungen aus dem Spielplatzbetrieb abgeschildert werden. Die nordöstlich vom Spielplatz gelegenen Reihenhäuser werden durch eine 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern entlang der Südseite des Flurstücks 2348 abgeschildert. Auf die Anordnung eines Schutzwalles wurde verzichtet, um Verschattungen des angrenzenden Reihenhaushausgartens zu vermeiden. Der Spielplatz soll im Nordteil so eingerichtet werden, daß dort die ruhigen Aktivitäten stattfinden. Die Gestaltung der Grünfläche verbindet die erforderlichen Funktionen mit vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten. So soll die Identität der Fläche durch den Erhalt von alten Obstbäumen und anderen Gehölzen gewahrt bleiben; der Erhalt dieser Strukturen ermöglicht auch eine weitere Bespielbarkeit des gesamten Geländes ohne die Bereitstellung von Spielgeräten.
- Entlang der Bundesautobahn Hamburg - Lübeck ist ein vorhandener Lärmschutzwall dem Bestand entsprechend mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün ausgewiesen worden. Für den Schutzwall mit Schutzanpflanzung ist eine Höhe von mindestens 3 m über Gelände festgesetzt worden.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.6.1 Begrünungsmaßnahmen

Im reinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind mindestens 30 vom Hundert (v.H.) der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Auf

der mit „(A)“ bezeichneten Baufläche ist im Übergangsbereich zur Parkanlage je 15 m Fassadenlänge ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11). Außenwände von Gebäuden auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets, deren Fenster- und Türanteil unter 10 v.H. der Wandfläche liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Die Begrünung soll die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild mindern. Die Lebensmöglichkeiten der Tier- und Pflanzenwelt, das Kleinklima, das Landschaftsbild und somit die Verzahnung mit den benachbarten Grünzügen werden durch die Durchgrünung der Bauflächen und die Begrünung der Gebäude verbessert.

Südlich der geplanten Wohnbebauung sollen Terrassen/Mietergärten vorgesehen werden. Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1). Diese Mindeststärke garantiert auch ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen während einer längeren Trockenzeit, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten.

Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus Laubgehölzen oder Drahtzäune in Verbindung mit Heckenanpflanzungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung werden die Durchgrünung des Gebietes strukturiert und die Straßenräume einheitlich entwickelt.

Stellplatzanlagen sind mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke zu umfassen. Für je vier Stellplätze ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6). Tiefgaragenzufahrten und Zufahrten zu den Flächen für oberirdische Stellplätze sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2). Damit sollen diese Zufahrten in das Landschaftsbild eingebunden und der begrünte Freiraum optisch vergrößert werden. Nach der Beteiligung der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundeigentümer wurde die Festsetzung, daß die Decken von Tiefgaragen nicht über Gelände angeordnet werden dürfen, ersatzlos gestrichen, da der Spielraum für das Herausragen der Tiefgarage über die Geländeoberfläche bereits hinreichend eingeschränkt ist. Diese Änderung

berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 1). Diese Festsetzung soll dazu führen, daß Pflanzungen neben ihren gestalterischen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können.

Darüber hinaus wird in § 2 Nummer 8 Sätze 2 und 3 festgesetzt, daß im Kronenbereich der Bäume eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen ist. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig. Damit sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Abweichungen sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen bzw. Knicks zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu erhalten bzw. Gräben anzulegen.

5.6.2 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine naturnahe Wiese anzulegen und zu 30 v.H. mit Bäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1). Mit dieser Festsetzung werden die durch die Bebauung verlorengehenden Biotopflächen - Kleingartenbrache mit städtischer Spontanvegetation und Obst- und Ziergehölzen von hoher ökologischer Wertigkeit - und damit Qualitäten naturnaher Stadtlandschaft ersetzt und ihre Realisierung gesichert.

5.6.3 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll der örtliche Grundwasserhaushalt durch die im Rahmen der Neubebauung notwendigen Versiegelungsmaßnahmen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Insbesondere ist die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand zu sichern.

Auf Grund der Einwendung eines betroffenen Grundstückseigentümers wurde die Festsetzung, daß das Niederschlagswasser der mit „(A)“ bezeichneten Baufläche oberflächlich in Mulden und Gräben abzuleiten ist, ersatzlos gestrichen, um die sich dem Bauträger bietenden Möglichkeiten zur Entwässerung nicht einzuschränken. Es wird stattdessen empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser über einen Verbund zusammenhängender Gräben und Mulden abzuleiten; dabei sollen die bestehenden Gebäude an der Oktaviostraße möglichst einbezogen werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über das noch zu schaffende Grabensystem in Richtung Westen abfließen. Der Flächenbedarf für eine erforderliche Retentionsmulde in der Parkanlage ist unverbindlich als vorgesehene Oberflächenentwässerung vorgemerkt; sie ist gestalterisch in die Grünflächenplanung zu integrieren. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze 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 10). Hierdurch soll möglichst viel des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet dezentral versickert werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9), um Schädigungen für Pflanzen- und Tierwelt auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer wäre durch den Eintrag dieser Stoffe bzw. deren Rückstände gefährdet.

5.7 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).

Der südlich der Wegeverbindung zum Holstenhofweg, östlich der Oktaviostraße bestehende wertvolle Baumbestand (Eichen) wurde auf Grund der besonderen Konfliktlage zwischen Bauflächenerschließung und geplanter Schulerweiterung mit einem Erhaltungsgebot belegt. Diese Änderung wurde nach der Bür-

gerbeteiligung nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Für die Flurstücke 2242, 2518 sowie Teile der Flurstücke 3229, 3228, 2433, 2520, 2443, 2459 und 2441 der Gemarkung Marienthal wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld und Marienthal vom 21. Februar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 36), zuletzt geändert am 9. Februar 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45), aufgehoben (vgl. § 3). Da die Ausweisung der neuen Wohnbebauung mit den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung unvereinbar ist, muß die Landschaftsschutzverordnung nach § 5 Absatz 1 Satz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288), in Verbindung mit den §§ 15 und 17 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), teilweise aufgehoben werden (siehe den dieser Begründung als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan). Die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung für das Flurstück 2518 sowie für Teile der Flurstücke 3229, 2459 und 2441 erfolgt zusätzlich, weil der Bestand mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar ist. Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

5.8 Rechtsgrundlagen von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 6 und 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5, 7 bis 11 und 13 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- 6.1 Durch den Bebauungsplan Marienthal 22 wird die Bebauung und Umgestaltung eines Teils einer großen innerstädtischen Brachfläche vorbereitet. Der Wert die-

ser Brachfläche wird vor allem durch die folgenden Eigenschaften gekennzeichnet:

- Zusammenhängende, unversiegelte Grünfläche; durch ihre Ausdehnung und ihr Grünvolumen von stadthygienischer und stadtklimatischer Qualität (Kaltluftentstehung, Staubbindung, Regenwasserrückhaltung).
- Zusammenhängender Lebensraum einer Vielzahl von Pflanzenarten und deren natürlich gewachsenen, standortgerechten Pflanzengesellschaften (kraut- und gehölzreiche Ruderalfluren).
- Zusammenhängender Lebensraum einer größeren Zahl von besonders geschützten Wildtierarten, davon einige zumindest im städtischen Umfeld vom Aussterben bedroht (Fledermäuse).
- Innerstädtische Fläche, die durch ihre Größe und ihren Wildnis-Charakter ein bedeutendes Potential für freies Spiel und Naturerfahrung der Kinder hat.

6.2 Die Realisierung des Bebauungsplans ist durch die folgenden Eingriffstatbestände gekennzeichnet:

- Versiegelung oder weitergehende Denaturierung von Boden, mögliche Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch Minderung der Neubildungsrate auf einer Fläche von etwa 10.000 m².
- Zerstörung oder Denaturierung von Lebensraum wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere auf einer Fläche von ca. 20.000 m², starke Einschränkung der ökologischen Vernetzung mit dem Wandsbeker Gehölz.
- Beeinträchtigung stadtklimatischer Werte.
- Vernichtung des Erlebnisraums Wildnis.

6.3 Mit der planungsrechtlichen Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf ökologisch wertvollen Grünflächen ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in den Naturhaushalt sowie in das Landschaftsbild zu erwarten und über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in die Abwägung des Bebauungsplans einzustellen.

Eine Minimierung des Eingriffs wird erreicht durch die Höhenbegrenzung der Neubebauung zur verbleibenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die zur Parkanlage orientierten Teile der Bauflächen werden durch Baum- und Heckenpflanzungen gegliedert. Durch Festsetzungen zum Baumerhalt und Pflanzgeboten für Bäume, Sträucher und Stauden, sowie Festsetzungen zur Begrünung der baulichen Anlagen durch Fassadenbegrünung soll eine gestalterisch hochwertige und ökologisch wirkungsvolle Begrünung der Bauflächen sichergestellt werden. Durch Vormerkung ist ferner eine Versickerungsfläche im Bereich der Grünfläche dargestellt, auf der das zukünftig auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden soll. Diese Maßnahme trägt ebenfalls zur Minderung des Eingriffs bei. Hierdurch wird die planungsrechtliche Vorsorge für die naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Bauflächen erfüllt.

Über die dargestellten Minderungsmaßnahmen hinaus wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der mit „(A)“ bezeichneten Baufläche zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 2). Diese im Zusammenhang mit dem übergeordneten Freiraumverbund stehende Fläche soll als naturnahe Wiese mit lichtem Baumbestand hergerichtet und dauerhaft erhalten werden. Hierdurch werden auf einer Fläche von ca. 0,9 ha wertvolle Biotopstrukturen gesichert und ökologisch beeinträchtigte Lagerplätze so hergerichtet und entwickelt, daß die auf der Baufläche entfallenden wesentlichen Naturhaushaltsfunktionen in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff ausgeglichen werden können. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den durch die Bebauung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild auszugleichen. Die Zuordnung erfolgt nach dem Verursacherprinzip. Die Abrechnung der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt gemäß dem in Vorbereitung befindlichen und mit Rückwirkung anwendbaren Kostenerstattungsgesetz nach § 8 a Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458).

Für die auf der Gemeinbedarfsfläche durch Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze entstehenden Versiegelungen soll eine bereits versiegelte Fläche im Bereich des Gymnasiums Marienthal entsiegelt und als Grünfläche hergerichtet werden.

Mit den vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist das im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehende Potential an Kompensationsmaßnahmen erschöpft. Damit ist der Eingriff nur teilweise ausgeglichen. Im Rahmen der planerischen Abwägung wird dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung jedoch der Vorrang gegenüber den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes eingeräumt.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Marienthal 11 vom 26. April 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 63) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist im Bebauungsplan unverbindlich gekennzeichnet. Die verbindliche Festsetzung erfolgt in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 136.020 m² groß. Hiervon werden für Parkanlagen etwa 11.000 m², für einen Spielplatz etwa 2.500 m², für Sportanlagen etwa 15.800 m², für Abschirmgrün etwa 10.900 m², für eine Schulsporthalle etwa 3.000 m², für Schulen etwa 47.200 m², für Straßenverkehrsflächen etwa 5.860 m² (davon neu etwa 160 m²) und für eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkfläche neu etwa 830 m² benötigt.

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen noch Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben oder durch die Überweisung gegen Werterstattung bereitgestellt werden. Die neu ausgewiesene Straßenverkehrsfläche mit

der Zweckbestimmung Parkfläche wird bisher als Stellplatz von der Schule genutzt; dieser muß bei Realisierung des Bebauungsplans innerhalb der Gemeinbedarfsfläche verlagert werden. Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Herrichtung der Parkanlage, der Sportanlage und des Spielplatzes.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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