

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Rissen 40

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die im § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 10/85 vom 25. Oktober 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 2097) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1985 und 21. März 1988 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 2246, 1988 Seite 545) stattgefunden. Der Bebauungsplan umfaßte ursprünglich ein größeres Gebiet; das Plangebiet ist nach der öffentlichen Auslegung um Flächen zwischen Alte Sülldorfer Landstraße und Rissener Landstraße verkleinert worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

...

## 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 gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von Gewerbegebieten stellt zwar eine Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan dar, hält sich aber noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 BauGB. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe der Gewerbegebiete insgesamt gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zu Grunde gelegten Schwellenwerts für abweichende Flächennutzungen liegt.

Der Nordrand des Plangebiets wird von einer autobahnähnlichen Straßenführung begrenzt.

## 3. Anlaß der Planung

Der für Rissen geschichtlich bedeutsame Rest des ursprünglichen Dorfbildes am östlichen Ortseingang soll als Milieugebiet erhalten bleiben. Durch die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs sowie einem Verzicht auf geplante Straßenverkehrsflächen kann erreicht werden, den dörflichen Charakter des Ortskerns von Rissen weiterhin zu erhalten. Mit der Ausweisung wird die vorhandene Ortskernstruktur aus Wohnnutzung und gemischt gewerblicher Nutzung gesichert. Die Baukörperausweisung setzt den Gebäudebestand fest und gestattet nur im geringen Maße bauliche Erweiterungen oder die Errichtung neuer Baukörper.

Die Ausweisung der Gewerbegebiete sichert den Bestand sowie Erweiterungsmöglichkeiten von vorhandenen Betrieben.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt den östlichen Teil des alten Rissener Dorfkerns.

Der Bereich nördlich der Alten Sülldorfer Landstraße ist geprägt durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung. Es sind ein Automobilhandel (Flurstück 549), eine Druckerei (Flurstück 3941) und ein Werbeartikelbetrieb (Flurstücke 546 und 2466) vorhanden.

Der westliche Bereich des Plangebiets ist geprägt durch überwiegende Wohnnutzung sowie städtische und kirchliche Gemeinbedarfseinrichtungen. Hierbei handelt es sich um eine Kirche, ein Kindertagesheim sowie ein Gemeindehaus mit Kindergarten. Am Raalandsweg befindet sich auf dem Flurstück 786 ein ehemaliger Bauernhof. An gewerblicher bzw. Ladennutzung sind ein Sanitärtechnikbetrieb (Flurstück 784), eine Tischlerei (Flurstück 762), ein Fotoladen (Flurstück 935), ein Architektenbüro (Flurstück 936), ein Beerdigungsinstitut (Flurstück 932), eine Bäckerei (Flurstück 767) sowie ein Maschinenverkauf (Flurstück 3113) vorhanden.

Auf dem zwischen Rissener Landstraße und Rissener Busch liegenden Flurstück 3915 ist im südlichen Bereich erhaltenswerter Baumbestand vorhanden; das Flurstück ist unbebaut.

Ein geringer Teil des Flurstücks 2466 nördlich Alte Sülldorfer Landstraße ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Im Bereich des Flurstücks 546 nördlich Alte Sülldorfer Landstraße befindet sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen (Bauschutt). Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur, die überwiegend im Bereich des alten Dorfkerns von Wohnen geprägt ist, wird unter Einbeziehung der vorhandenen Laden- und Büroflächen und des Gemeindehauses ein- bis dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Festsetzung von bestandsorientierten Baukörpern soll im Hinblick auf den Dorfcharakter die Kleinmaßstäblichkeit gewahrt bleiben. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die dörflich gewachsene Struktur zu bewahren, werden nur wenige neue Einzelbaukörper festgesetzt, mit denen (z.B. im Eckbereich Raalandsweg/Rissener Landstraße) auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen wird und eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Bebauung erreicht werden soll. Dieser Zielsetzung dient auch die in zwei Teilbereichen getroffene Festsetzung einer offenen Bauweise.

Eine Eckbebauung auf dem Flurstück 3915 soll Bezug zu den vorhandenen erhaltenswerten Kopflinden und damit zur ehemaligen Bebauung des Grundstücks haben. Ein städtebaulicher Bezug zu den giebelständigen Gebäuden am Raalandsweg soll durch die ausgewiesene Eckbebauung, bestehend aus zwei Gebäudeteilen mit einem möglichen Verbindungstrakt hergestellt werden. Um eine Zweitbebauung auf diesem großen Grundstück zu ermöglichen, ist im zentralen Bereich des Flurstücks 3915 ein 10 m x 10 m großer Baukörper ausgewiesen, der auch im Hinblick auf die umgebende Bebauung städtebaulich zu vertreten ist. Eine Bebauung des südlichen Teils dieses Flurstücks ist dagegen städtebaulich nicht vertretbar, da das dort vorhandene zusammenhängende Wäldchen in Frage gestellt werden würde und einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bedeuten würde.

Für das Gemeindehaus am Raalandsweg auf dem Flurstück 3913 sind wegen der tiefen überbauten Flächen Geschoß- und Grundflächenzahlen entsprechend den zulässigen Höchstwerten des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgesetzt worden.

Die auf dem Flurstück 762 am Raalandsweg inmitten des Wohngebiets liegende Tischlerei genießt Bestandsschutz. Eine darüber hinausgehende planerische Verfestigung dieser Nutzung ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung städtebaulich nicht zu vertreten. Die hier festgesetzten Baugrenzen sind im Hinblick auf eine planerische Neuordnung der Fläche getroffen werden.

## 5.2 Mischgebiet

Nördlich der Alten Sülldorfer Landstraße wird im Hinblick auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet Mischgebiet ausgewiesen, um eine sinnvolle Nutzungsabstufung zum westlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet zu erreichen. Es werden ein- bis zweigeschossige Baukörper festgesetzt, die sich am Bestand orientieren und nur in Teilbereichen Erweiterungen zulassen. Die vorhandenen Gebäude (Büro, offene Unterstellplätze) auf den hinteren Grundstücksteilen des Flurstücks 3514 sind wegen der schlechten Bausubstanz sowie der Abstandsflächenprobleme nicht in die überbaubare Fläche des Grundstücks einbezogen worden.

Der im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 3514 nördlich der Alten Sülldorfer Landstraße / östlich der Kehre ausgewiesene eingeschossige Baukörper wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen im Hinblick auf die umgebenden zweigeschossigen Ausweisungen ebenfalls zweigeschossig ausgewiesen. Die vorgenannten Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

### 5.3 Gewerbegebiete

Mit der Ausweisung von Flächen nördlich der Alten Sülldorfer Landstraße als Gewerbegebiete werden für die dort ansässigen Betriebe der Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Mit Rücksicht auf die umgebenden Nutzungen und die noch vorhandene kleinteilige Struktur des Gebiets wird eine zweigeschossige gewerbliche Bebauung festgesetzt. Dementsprechend liegen die Geschoßflächenzahlen von 1,2 und die Grundflächenzahlen von 0,6 unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten für das Maß der baulichen Nutzung. Eine Bauweise wurde für die Gewerbegebiete nicht festgelegt, um einen ausreichenden Spielraum in der Anordnung von Baulichkeiten zu belassen. Im Hinblick auf die Lage und Zuordnung der Gewerbegebiete in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Einzelhandelsbetriebe,

...

Schank- und Speisewirtschaften sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721 und 1193), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089), für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Dazu im einzelnen:

- Mit dem Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird im besonderen auf die vorhandene Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets Rücksicht genommen, um Störungen und Belästigungen weitgehend vermeiden zu können. Dieser Zielrichtung dient auch die Vorschrift, nach der Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
- Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ist notwendig, um wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen in Hamburgs Westen die ausgewiesenen gewerblichen Grundstücke dem produzierenden Gewerbe zu erhalten. Mit dem Ausschluß der gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.
- Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art (z.B. Kaufhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Läden) würde die im Zentrum Rissen (Stadtteilzentrum) vorhandenen

Einzelhandelsgeschäfte erheblich beeinträchtigen und damit zu Nachteilen für die Versorgung der Bevölkerung dieses Bereichs führen. Zur Sicherung und Stärkung des Zentrums, dessen Ausbau in den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand betrieben wurde, ist daher der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben auf den gewerblichen Bauflächen notwendig. Dies ist auch aus verkehrlichen Belangen und unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete erforderlich, da derartige Einrichtungen erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Kundenverkehr verbunden sind. Es ist planerische Zielsetzung, Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen und wöchentlichen Bedarfs in solche Bereiche zu lenken, wo sie von der städtebaulichen Zuordnung sinnvoll sind und sich dort entsprechend entwickeln können; das ist auf den im Bebauungsplan Rissen 40 ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht gegeben.

- Der Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften wurde erforderlich, um die Bauflächen dem produzierenden Gewerbe zu erhalten. Eine Zulassung z.B. von sogenannten Drive-In-Restaurants steht der städtebaulichen Zielsetzung für eine Nutzung der gewerblichen Flächen in diesem Bereich entgegen, da derartige Betriebe auf einen motorisierten Kundenkreis angewiesen sind und vielfach große Stellplatzflächen benötigen. Außerdem kommt es wegen ihrer verkehrlichen Anbindung zu nicht vertretbaren Belastungen des Straßenverkehrsnetzes im historischen Dorfkern Rissens.
  
- Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, wird notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen (produzierendes Gewerbe) entgegenzuwirken. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung von Spielhallen auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen ein Attraktivitätsverlust eintreten wird,

der als nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets zu bewerten ist.

Nach der öffentlichen Auslegung ist unter Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen die Gewerbegebietsausweisung um ca. 12 m nach Westen auf das Flurstück 3514 erweitert worden. Damit soll eine mit dem Bestand vergleichbare bauliche Ausnutzung erreicht werden. Zusätzlich wird für diesen Bereich eine Gebäudehöhe von 10 m über Gelände festgesetzt, um eine Anpassung an die westlich angrenzenden kleinmaßstäblichen Wohngebäude zu erreichen. Die vorgenannten Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

#### 5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Nach der Kindertagesheim-Bedarfsplanung besteht für den Bereich Rissen ein Bedarf an 200 Ganztags- und 55 Halbtagsplätzen, der durch zwei Standorte gedeckt werden soll, und zwar an der Straße Hühnerkamp (nördlich S-Bahnhof Rissen) und an der Wedeler Landstraße 2 für den Bereich südlich der Bundesstraße B 431.

Das innerhalb des Plangebiets Rissen 40 auf dem Flurstück 3656 (Wedeler Landstraße 2) vorhandene Kindertagesheim wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Es ist vorgesehen, die vorhandenen drei Gruppen mit insgesamt 60 Plätzen auf fünf Gruppen mit 92 Plätzen zu erhöhen; deshalb ist eine bauliche Erweiterung über den Bestand hinaus erforderlich. Aus diesem Grund ist nördlich an das bestehende Gebäude ein zweigeschossiger Erweiterungsbau, der an der Westseite eine Tiefe von maximal 20 m zuläßt, ausgewiesen.

Das Flurstück 931 an der Rissener Dorfstraße wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude ist für das Kirchengebäude und das Pastorat mit Nebengebäude eine zweige-

schoßige Ausweisung unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters in diesem Bereich so vorgenommen worden, daß städtebaulich vertretbare Entwicklungsspielräume entsprechend den Erfordernissen der "Evangelisch-Lutherischen Johannes-Kirchengemeinde Hamburg-Rissen" für Gottesdienst und Seelsorge ermöglicht werden. Nach der öffentlichen Auslegung ist die Abgrenzung der Baukörper den Nutzungsvorstellungen der Kirche entsprechend geändert worden. Dabei sind die geänderten funktionellen Raumzusammenhänge berücksichtigt und der östlich an das Kirchengebäude angrenzende neue Gebäudeteil bei Wahrung

des erhaltenswerten Kirchenplatzes auf ein Geschöß reduziert worden. Die vorgenannten Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

#### 5.5 Erhaltungsbereiche

Mit der Festlegung von Erhaltungsbereichen im Plangebiet wird ein für Rissen geschichtlich bedeutsamer Rest des ursprünglichen Dorfbildes am östlichen Ortseingang umrissen. Das Gebiet wird geprägt durch ehemalige Bauernhäuser mit Reetdach, gründerzeitliche Wohnbauten und alten Baumbestand. Auch Gebäude aus jüngeren Bauphasen dokumentieren die dörfliche Entwicklung der Besiedelung in Rissen.

Für die als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebiete treffen die in § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesen Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bau-

liche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 2).

Die Erhaltungsbereiche sind gekennzeichnet durch verschiedene Bauphasen, welche die Entwicklung von dörflichen bis zu kleinstädtischen Strukturen dokumentieren:

- Am Raalandsweg 18 und 20 befindet sich eine ursprüngliche Hofanordnung mit Scheune und Stallungen, die für das Ortsbild bedeutsam ist. Der Straßenraum am Raalandsweg wird insbesondere durch das Haus Nr. 20 geprägt, welches eine sogenannte "Groot Dör" und sogenannte seitliche "Mistgänge" aufweist. Zusammen mit der Scheune (Haus Nr. 18) stellt dieses Hofensemble die verbliebenen Reste der ursprünglich dörflichen Siedlung dar.
- Zwischen Raalandsweg und Rissener Dorfstraße ist noch eine gründerzeitliche Bebauung durch die Putzbauten Raalandsweg 12 und Rissener Dorfstraße 1 und 9 vorhanden. Besonders hervorzuheben sind der Fachwerkziergiebel, die Jugendstilfensterteilung und die noch vorhandene englische Schieferdachdeckung beim Haus Rissener Dorfstraße 9 sowie die schlichten Stuckgesimse am Gebäude Rissener Dorfstraße 1.

- Die kleinmaßstäbliche Straßenrandbebauung wird auch durch das giebelständige Gebäude Rissener Dorfstraße 3 und das traufenständige Gebäude Rissener Dorfstraße 5 sowie durch das Gebäude Raalandsweg 12 c geprägt. Es handelt sich hierbei um Gebäude, die sich auf Grund ihrer Dachform (steiles Satteldach), ihrer Sprossenfenster (Rissener Dorfstraße 3) und der "verbretterten" Giebel beim Haus Raalandsweg 12 c auszeichnen und daher erhalten werden sollen.
  
- Die Johanniskirche mit ihren Nebengebäuden prägt mit ihrer Ziegelarchitektur, dem wuchtigen Turm, dem dominierenden Dach des Kirchenschiffes und den Zierverbänden in den Giebeln der Kirche sowie des Pfarrgebäudes den kleinteiligen Charakter der Rissener Dorfstraße. Zu den schlichten Gründerzeitbauten rund um die Johanniskirche gehören die Putzbauten Ole Kohdrift 4 und Wedeler Landstraße 5 mit ihren Putzgesimsen und den geschnitzten Pfettenköpfen. Auch das giebelständige, weiß geschlammte Gebäude Raalandsweg 3 weist trotz seiner Umbauten auf den Maßstab der ursprünglichen Bebauung hin.
  
- Es sind drei reetgedeckte Gebäude in den Erhaltungsbereichen vorhanden. Hierbei handelt es sich um ehemalige Bauernhäuser mit Viehställen, großer Diele und einem Wohnbereich (wie z.B. am Raalandsweg 2) oder um separate Altenteilerkaten wie das Gebäude Wedeler Landstraße 3. Die Gebäude dienen heute nicht mehr der ursprünglichen Nutzung, so daß teilweise schon in den 20er Jahren das charakteristische Scheunentor durch einen Umbau zum reinen Wohnhaus verschwand. Die Gebäude weisen jedoch insbesondere durch Baumaterial und Form der Dächer auf die Vergangenheit des ehemaligen "Heidedorfes Rissen" hin, wie das Haus Alte Sülldorfer Landstraße 420.

- Entscheidend für den Ortseingang ist der imposante Backsteinbau der ehemaligen Dorfschule an der Wedeler Landstraße 2. Die symmetrische Orientierung auf den Haupteingang des zweigeschossigen Teils und der zur Wedeler Landstraße giebelständig orientierte niedrigere Gebäudeteil schaffen klare Blickbeziehungen vom Straßenraum.

Der Maßstab des ein- bis zweigeschossigen öffentlichen Gebäudes entspricht dem gegenüberliegenden, durch Giebel stark gegliederten Wohngebäude Alte Sülldorfer Landstraße 422.

Die 1912 errichteten Gründerzeitbauten Alte Sülldorfer Landstraße 420 d und 420 f sind noch auf die ehemalige Wegeverbindung Achtern Sand orientiert und bilden heute das charakteristische Straßenbild der Sackgasse. Der Putzbau Alte Sülldorfer Landstraße 418 als Bestandteil der gründerzeitlichen Straßenrandbebauung charakterisiert die Besiedelung Rissens nach der Jahrhundertwende.

Insgesamt sind mit dem auf § 172 BauGB gestützten Genehmigungsvorbehalt sowie den in Ziffer 5.6 näher erläuterten Gestaltungsvorschriften die wesentlichen Merkmale des Bestandes berücksichtigt. Im übrigen besteht weiterhin die Möglichkeit, an Gebäudeteilen bauliche Veränderungen (z.B. lärmabschirmende Maßnahmen) vorzunehmen, soweit dies dem Zweck des Erhaltungsgebots nicht entgegensteht. Die Beurteilung von Einzelmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

...

## 5.6 Gestaltungsvorschriften

Bezug nehmend auf Bauten der Gründerzeit, auf vorhandene neuere Gebäude und ehemalige Bauernhäuser sind in den mit (1) bezeichneten Gebieten folgende gestalterische Anforderungen (§ 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183 - i.V. mit § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 1. Juli 1986 mit der Änderung vom 22. September 1987 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1986 Seite 183, 1987 Seite 177) festgesetzt worden:

- Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad zulässig (vgl. § 3 Nummer 1), um eine Anpassung an die umgebenden Dachformen zu erreichen.
- Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit schiefergrauen oder roten Farbtönen zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 2). Dadurch soll neben der vereinzelt vorhandenen Reetdeckung eine dem dörflichen Charakter Rissens sowie der jeweils umgebenden Dachlandschaft entsprechende Dachdeckung sichergestellt werden.
- Bei Putzbauten sind helle Farbtöne vorzusehen; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 3). Damit soll ein gestalterischer Anschluß an gründerzeitliche Putzbauten und vorhandene Ziegelbauten erreicht werden.
- Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 4). Durch die Anforderungen an Fensterformate und Fenstergliederungen sollen die traditionell vorhandenen vertikalen Fensterstrukturen erhalten werden.

- Nach § 3 Nummer 5 sind Einfriedigungen aus Sichtbeton, Betonwerkstein und Kunststoffen unzulässig. Einfriedigungen tragen zum dörflichen Gesamtbild bei und sind traditionell in Holz, Schmiedeeisen und in Heckenform gestaltet. Mit der getroffenen Festsetzung soll daher eine Abweichung von der traditionellen vorherrschenden Gestaltung der Einfriedigungen verhindert werden.

### 5.7 Straßenverkehrsflächen

Nach Fertigstellung der vierspurigen Ortsumgehung Rissen im Zuge der Bundesstraße B 431 wird das Straßennetz den Erfordernissen des Erschließungsverkehrs für das Ortszentrum angepaßt. Der Durchgangsverkehr aus Richtung Blankenese soll über den Sülldorfer Brooksweg auf die Ortsumgehung Rissen geführt werden. Der Verkehr aus Richtung Wedel soll durch verkehrslenkende Maßnahmen im Bereich der Rissener Dorfstraße aus dem Ortskern ferngehalten werden. Für das Wohngebiet Klövensteen (außerhalb des Plangebiets) behalten die Rissener Landstraße und die Alte Sülldorfer Landstraße über den Klövensteenweg ihre ortsteilverbindene Funktion.

Gegenüber bisherigen Straßenplanungen können die Straßenverkehrsflächen reduziert und im wesentlichen der bestehenden Situation angepaßt werden, weil der überörtliche Durchgangsverkehr über die Bundesstraße B 431 geleitet wird und das im Plangebiet vorhandene Straßennetz nur den innerörtlichen Verkehr aufnehmen muß. Der Bebauungsplan übernimmt daher die bestehenden Straßenverkehrsflächen. Lediglich im südlichen Plangebiet wird zur besseren Anbindung der Straße Achter de Höf an den Raalandsweg im Eckbereich ein Fußweg als neue Verkehrsfläche gesichert. Die vorhandene Fahrbahn ist in diesem Abschnitt nur 3,5 m breit, so daß für Fußgänger zur Abwendung von Gefahrensituationen ein separater Fußweg notwendig ist. Der vorhandene Baumbestand soll durch diese Bau-  
maßnahme nicht berührt werden.

An der Nordgrenze des Plangebiets ist ein Teilbereich einer festgestellten Bundesfernstraße nachrichtlich übernommen worden. Sie ist als Ortsumgehung Rissen sowie als überörtliche Hauptverkehrsstraße für den Verkehr von Wedel in die Innenstadt Hamburgs konzipiert. Die Bundesfernstraße ist nach dem Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2413 und 2908), zuletzt geändert am 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2669), festgestellt worden.

#### 5.8 Lärmschutz

Auf Grund der Verkehrsbelastung im Bereich der Straßen Ole Kohdrift, der Wedeler Landstraße und der Rissener Landstraße muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen jedoch keine Veränderung in den Führungen der Straßen zu. Ebenso müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen ausscheiden. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Nach § 2 Nummer 4 sind deshalb entlang der vorgenannten Straßen im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auf der Kindertagesheimfläche durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsver-

fahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

#### 5.9 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 24. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 179).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen der Landschaftsschutzverordnung und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung wegen der spezielleren Regelung der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung.

Über die vorgenannten Regelungen hinaus sind im Bebauungsplan besondere Festsetzungen getroffen worden, um Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und besonders zu schützen:

- Soweit nach der Planzeichnung auf Baulandflächen die Erhaltung von Bäumen festgesetzt ist, handelt es sich um wertvolle Bäume (z.B. Eichen), die wesentlich zur Fassung des Straßenraums und zur Durchgrünung der Wohngebiete beitragen.

- Der erhaltenswerte Eichenknick auf dem Gewerbegrundstück nördlich Alte Sülldorfer Landstraße (Flurstücke 546, 2466 und 3942) ist durch eine 7 m bis 10 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert worden.
  
- Die Baumreihe auf dem Flurstück 936 (südlich Wedeler Landstraße) ist zu erhalten, weil es sich um Linden und Eichen handelt, die zur Durchgrünung des Wohngebiets beitragen.
  
- Der auf dem Flurstück 3915 (nördlich Rissener Busch) vorhandene Wald wird aufgrund seines dichten Eichenbestands in seiner Gesamtheit als Erhaltungsfläche bestimmt.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig. Abweichungen von Satz 2 sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Im Fall von Abweichungen von Satz 2 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Regelung ist erforderlich, um Schädigungen der zu erhaltenden Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen könnten, auszuschließen. Sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele im Bereich der Straßenverkehrsflächen zu verlegen und zu unterhalten, muß der Erhalt der Bäume durch fachgerecht auszuführenden Kronenschnitt einschließlich Wundverschluß und/oder Wurzelbehandlung gesichert werden. Als Wurzelbehandlungsmaßnahmen kommen Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß und Wurzelvorhänge in Betracht. Die Sätze 3 und 4 der vorgenannten Vorschrift sind nach der öffentlichen Auslegung angefügt worden, um die Verlegung und Unterhaltung von Leitun-

gen und Sielen im Bereich der Straßenverkehrsflächen sowie eine fachgerechte Baumbehandlung sicherzustellen.

#### 5.10 Zuordnung der Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 3 Satz 1 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 3 Sätze 2 bis 4 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

#### 5.11 Wasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Boursberg. Das Gebiet wird in einem förmlichen Verfahren nach §§ 27 und 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322) festgesetzt; das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote und Nutzungseinschränkungen ergeben. Wegen der Lage des Bebauungsplangebiets im geplanten Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Boursberg müssen Straßenabwässer dem vorhandenen Sielsystem zugeführt werden. Für die Versickerung von Dachflächenwasser sollten jedoch die günstigen Versickerungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet genutzt werden; hier bleibt im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang eine Versickerung nach Maßgabe der wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften möglich ist.

...

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

- Bebauungsplan Rissen 3 vom 13. Juli 1971  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 159),
- Bebauungsplan Rissen 5 vom 17. Februar 1970  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85),
- Bebauungsplan Rissen 25 vom 14. Dezember 1971  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228) und
- Bebauungsplan Rissen 34 vom 9. Mai 1972  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 94).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 71 500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 16 140 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 200 m<sup>2</sup>), und für Gemeinbedarfsflächen insgesamt 8 200 m<sup>2</sup> (Kindertagesheim etwa 4 700 m<sup>2</sup> - davon neu etwa 1 600 m<sup>2</sup> -, Kirche etwa 3 500 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Schaffung eines Fußweges und durch die Herrichtung der Außenanlagen für das Kindertagesheim entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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