

Begründung
zum Bebauungsplan Rissen 46 / Blankenese 37 / Sülldorf 21

Vom 07. Oktober 2003

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A1 / 01 vom 15. Februar 2001 (Amtl. Anz. 2001 S. 634) mit der Änderung vom 14. Mai 2003 (Amtl. Anz. S. 2108) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 16. November 2001 und 14. Mai 2003 (Amtl. Anz. 2001 S. 4370 und 2003 S. 2108) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seinen Waldbestand und durch großzügig geschnittene, mit großkronigen Bäumen bestandene Einfamilienhausgrundstücke. Es ist gleichzeitig Teil der bestehenden Landschaftsachse zwischen der Rissen-Sülldorfer Feldmark und der Elbe, zu der auch die Waldparks Marienhöhe und Falkenstein gehören.

Die Grünflächen dienen der Erholung und dem Klimaschutz. Sie sollen mit dem Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Parkanlage gesichert und bis auf wenige Ausnahmen von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus soll das bauliche Zusammenwachsen der Stadtteile Rissen und Blankenese bzw. die Erweiterung der vorhandenen „Splittersiedlung“ an der Rissener Landstraße verhindert werden.

Die vorhandenen Einzelhäuser, für die es zum Teil kein Planrecht gibt, werden hinsichtlich ihrer baulichen Dichte mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Dazu gehört auch die Sicherung des erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes und der waldartig gestalteten privaten Grünflächen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich und südlich der Rissener Landstraße Grünflächen dar. Die vorhandenen Einzelhäuser an der Rissener Landstraße sind als Wohnbauflächen, deren parkartiger Charakter durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dargestellt. Im südöstlichen Bereich sind Wohnbauflächen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets das Milieu „Parkanlage“ dar. Südlich der Rissener Landstraße sind in zwei Teilbereichen die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ / „Grünqualität sichern, parkartig“ gekennzeichnet. Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen ist ein Bezirkspark und eine Landschaftsachse von der Sülldorfer Feldmark zur Elbe dargestellt. Darüber hinaus wird die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dargestellt und die Lage im Wasserschutzgebiet nachrichtlich vermerkt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden im nördlichen Bereich die Biotopentwicklungsräume „Naturnahe Laubwälder“, im südlichen Bereich „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und Friedhöfen“ dargestellt. Südlich der Rissener Landstraße ist in zwei Teilbereichen der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ / „Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen“ dargestellt. Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Geltende Bebauungspläne

- Baustufenplan Rissen, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Baustufenplan Blankenese, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Baustufenplan Sülldorf / Iserbrook, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets ist Außengebiet Landschaftsschutz ausgewiesen. Im Bereich der Flurstücke 37 und 43 der Gemarkung Dockenhuden nördlich Björnsonweg sowie südlich der Rissener Landstraße ist in kammartigen Teilbereichen besonders geschütztes Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise und in anderen Bereichen Außengebiet Landschaftsschutz festgesetzt. Im Bereich der Flurstücke 44 und 2 der Gemarkung Dockenhuden ist im Baustufenplan zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt.

- An der Rissener Landstraße gilt der Bebauungsplan Blankenese 17 / Sülldorf 10 / Rissen 24 (3 Blätter) vom 5. Mai 1970 (HmbGVBl. S. 162). Der Bebauungsplan legt eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 20 m und eine Parkplatzfläche nördlich der Straße fest.
- Im Bereich In de Barga gilt der Bebauungsplan Rissen 9 vom 18. April 1967 (HmbGVBl. S. 139), geändert am 13. September 1983 (HmbGVBl. S. 215).

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des Flurstücks 44 der Gemarkung Dockenhuden, im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Ge-

markungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245, 246).

Baumschutzverordnung

Für die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (Flurstück 44 der Gemarkung Dockenhuden) vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Wasserschutzgebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Wasserschutzgebiet Zone III (weitere Zone). An der Straße In de Bargaen besteht darüber hinausgehend das Wasserschutzgebiet Zone II (engere Zone). Im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 4102 der Gemarkung Rissen befindet sich ein Brunnen der Hamburger Wasserwerke in der Zone I.

Bauschutzbereich

Der südöstliche Teil des Plangebiets liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

Altlasten

Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen gemäß dem Altlasthinweiskataster registriert (siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 5.10).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 28 HmbNatSchG

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich ein Trockenrasen und ein Feldgehölz, die nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) gesetzlich geschützt sind.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Programmplan

Der Programmplan Rissen (südlicher Teil) mit dem Stand von Mai 1981 stellt reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,1 und Waldflächen dar. Durch das Waldgebiet ist eine Fußwegeverbindung zum Falkensteiner Weg dargestellt. Der Programmplan-Entwurf von Blankenese (Stand: 1966) stellt öffentliche Grünfläche mit einer Fußwegeverbindung dar. Für das südlich angrenzende Wohngebiet ist eine Geschossflächenzahl von 0,2 dargestellt.

Gutachten

Am 22. Mai 2001 wurde eine Luftbildauswertung des Baumbestandes im Bereich des Plangebiets durchgeführt. Demnach besteht im überwiegenden Teil des Plangebiets ein dichter Baumbestand von Bäumen mit über 15 m Höhe. Eine Ausnahme bilden die Rissener Landstraße, die bebauten Grundstücke entlang der Rissener Landstra-

ße, das Flurstück 44 der Gemarkung Dockenhuden im südöstlichen Bereich des Plangebiets sowie der südwestliche Teil des Plangebiets.

Darüber hinaus wurden 2001 im Rahmen einer Biotopkartierung und naturschutzfachlichen Bewertung von Flächen, die im Südwesten des Plangebietes gegenüber den Gebäuden des Golfclub Falkenstein liegen, "Trockenrasen" und "Feldgehölze bzw. Hecken" kartiert, die dem Schutz nach § 28 HmbNatSchG unterliegen.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt südlich des Waldparks Marienhöhe beiderseits der Rissener Landstraße. Westlich wird das Gebiet von der Straße In de Bargaen begrenzt, östlich befindet sich überwiegend Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Im Süden setzt sich der waldartige Bestand fort.

Die Wohnbebauung konzentriert sich hauptsächlich an der südlichen Seite der Rissener Landstraße und am Björnsonweg. Es handelt sich dabei ausnahmslos um Einfamilienhäuser mit ein bis maximal zwei Wohneinheiten. Die eingeschossige, offene Bauweise ist in der Regel mit einem geneigten, ausgebauten Dach errichtet. Die bebauten Grundstücke sind durch ihren waldartigen Charakter, den z.T. 50 m langen Grundstückszufahrten und die Lage der Wohngebäude im rückwärtigen Bereich gekennzeichnet.

Ein großer Teil des Gebietes besteht aus einem dichten Waldgebiet mit größtenteils über 15 m hohem Baumbestand; es bestehen Fußwegverbindungen (z. B. zur ehemaligen Rissener Sandgrube, dem heutigen Waldpark Marienhöhe) und Trampelpfade. Der Wald ist aus Laub- und Nadelbäumen aufgebaut und hat bei kleinräumig wechselnden Bestandesstrukturen einen insgesamt naturnahen Charakter mit einer gut entwickelten Kraut- und Strauchschicht.

Der Trockenrasen im Südwesten des Plangebiets ist nährstoffarm und beherbergt eine Reihe von gefährdeten Pflanzenarten. Eingestreut kommen auch Heidebestände vor. Das angrenzende Feldgehölz ähnelt in seiner Artenzusammensetzung den Waldflächen, ist jedoch wesentlich struktureicher und bietet eine gute Abschirmung für den Trockenrasen.

Das Relief ist mit Höhen zwischen 42 m bis 68 m über Normalnull (NN) stark bewegt. Nördlich der Rissener Landstraße, kleinräumig aber auch südlich davon, gibt es ehemalige Abgrabungsflächen. Der Boden im Plangebiet ist überwiegend sandig und außerhalb der bebauten Flächen unversiegelt und weitgehend unbeeinträchtigt. Das Gebiet ist Teil einer klimatisch wichtigen Ausgleichszone.

Das Plangebiet verbindet als Landschaftsachse die Rissen - Sülldorfer Feldmark und den Bezirkspark Waldpark Marienhöhe mit dem Elbufer und hat daher eine besondere Bedeutung für die Naherholung und für den Biotopverbund. Im Bereich der Rissener Landstraße ist die Landschaftsachse durch die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet stark eingeeengt.

Das Landschaftsbild hat insgesamt einen waldartigen Charakter. Durch die dichten Gehölzbestände werden die angrenzenden geschlossenen Wohngebiete nicht wahrgenommen. Dies wird durch das bewegte Relief verstärkt. Die wenigen Wohngebäude innerhalb des Waldes beeinträchtigen zwar den waldartigen Charakter, aber sie

sind durch die überwiegend straßenferne Lage und die Gehölzkulisse an der Straße relativ gut eingebunden.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Planungsziel ist die Sicherung der hervorragenden städtebaulichen Qualität des Wohngebiets südlich der Rissener Landstraße. Dabei soll bewusst auf die nach bisherigem Planrecht bestehenden z.T. erheblichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten verzichtet werden.

Die vorhandene Bebauung an der Rissener Landstraße wird entsprechend dem Bestand als eingeschossiges reines Wohngebiet festgesetzt. Die im Nordwesten des Plangebiets gelegene Siedlung Rissener Landstraße 147 – 163 (Flurstücke 999, 1001, 1003 – 1005, 2547, 5457, 5458 und 5551 der Gemarkung Rissen) weist im Vergleich zu der weiter östlich gelegenen kleinere Grundstücke und eine größere Dichte auf. Hier befinden sich neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser. Abhängig vom Baumbestand und der Grundstücksgröße sind Gebäudetiefen von 13 m oder 15 m festgesetzt. Damit sind i.d.R. maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand gegeben. Auf Grund einer Anregung bei der Auslegung, ist für das Kleinstwohnhaus Rissener Landstraße 159 (Flurstück 1001 der Gemarkung Rissen) eine Erweiterungsmöglichkeit in einer Breite von 6 m nach Süden auf insgesamt 18 m Tiefe vergrößert worden. Der Baumbestand ist davon nicht betroffen. Mit der Grundfläche von nunmehr ca. 130 m² ist ein angemessenes Verhältnis zur übrigen Bebauung erreicht. Die Einbeziehung der zwei unbebauten Flurstücke 1004 und 1005 der Gemarkung Rissen soll das Siedlungsgefüge arrondieren. Hinsichtlich ihrer Lage im von der Straße zurückgesetzten Bereich und ihrer Baukörpertiefe von 15 m passen sich die Baukörper der schon vorhandenen Gebäudestruktur an und ergänzen diese. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile auf den Flurstücken 1004 und 1005 der Gemarkung Rissen ist eine gemeinsame Grundstückszufahrt anzulegen (vgl. § 2 Nummer 2). Ziel dieser Festsetzung ist es den Eingriff in den vorhandenen Waldbestand so gering wie möglich zu halten, sodass die etwa 30 m tiefe private Grünfläche eine gewisse optische Abschirmung der Wohnbebauung zur Straße darstellt.

Die genannten Festsetzungen reduzieren eine weitere bauliche Verdichtung auf ein Minimum und tragen dem städtebaulichen Ziel Rechnung, das stark durchgrünte Gebiet mit seinen großkronigen Baumbestand in seinem jetzigen Zustand zu erhalten.

Auf dem Flurstück 5551 der Gemarkung Rissen werden wegen der Größe des Grundstücks ebenfalls zwei Baukörper mit einer gemeinsamen Grundstückszufahrt festgesetzt. Der Gebäudebestand wird wegen der schlechten Substanz nicht berücksichtigt.

Die Wohngebäude Rissener Landstraße 161 und 169 (Flurstücke 995 – 998 und 1000 der Gemarkung Rissen) sind nicht mit in die reine Wohngebietsausweisung mit

einbezogen worden, weil diese in der Zone II des Wasserschutzgebiets Boursberg liegen. Nach § 4 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17) sind die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen in der engeren Schutzzone verboten. Diese Gebäude haben lediglich Bestandsschutz ohne Erweiterungsmöglichkeiten.

Bei den Grundstücken Rissener Landstraße 91 – 134 (Flurstück 1014 der Gemarkung Rissen und Flurstücke 30, 4285, 4286, 4336, 4337 und 5326 der Gemarkung Dockenhuden) geht es insbesondere darum, den Charakter der Siedlung, geprägt durch eine villenartige Einzelhausbebauung auf großen waldartigen Grundstücken, planerisch zu sichern. Die Gebäude werden entsprechend ihrem Bestand, z.T. mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten, ausgewiesen.

Eine weitere Bebauung auf den Flurstücken 1007 – 1013 der Gemarkung Rissen und 41 – 43 der Gemarkung Dockenhuden würde zur Dominanz der Bebauung im Waldgebiet führen und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen sowie die durchgehende Landschaftsachse unterbrechen. Aus diesen Gründen wird hier auf eine weitere Bebauung bzw. Verdichtung verzichtet.

Für das Flurstück 44 der Gemarkung Dockenhuden (Björnsonweg 76) werden insgesamt fünf zweigeschossige Baukörper mit einer Grundfläche von 11 m x 11 m festgesetzt. Die Bebauung berücksichtigt damit einen parkähnlichen Charakter, mit dem Erhalt von Einzelbäumen und einer privaten Grünfläche, die den Übergang zur bewaldeten öffentlichen Parkanlage schafft. Der Gebäudebestand wird auf Grund der schlechten Bausubstanz nicht berücksichtigt. Die Zweigeschossigkeit orientiert sich an der weiteren Bebauung am Björnsonweg (außerhalb des Plangebiets).

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 für die reinen Wohngebiete wird die Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) nicht voll ausgeschöpft. Die Festsetzung dient dem Ziel den walddparkähnlichen Charakter der Bebauung zu sichern.

Im reinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. Der Bestand im Plangebiet wird durch Einfamilienhäuser auf relativ großer Grundfläche geprägt, sodass 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude den Charakter der Bebauung nicht wesentlich ändern würden. Eine darüber hinausgehende Wohnungsanzahl pro Gebäude würde auch bei der steigenden Anzahl der notwendigen Stellplätze den waldartigen Charakter der Grundstücksfreiflächen negativ verändern. Im Hinblick auf das Planungsziel, das stark durchgrünte Gebiet in seinem jetzigen Charakter zu erhalten, wird auf den oben genannten Flurstücken nicht die gesamte Flurstücksfläche als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es erfolgt in Teilbereichen, aus Rücksicht auf den großkronigen Baumbestand, eine Festsetzung als „Private Grünfläche“ (siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 5.2.2.). Hiervon ausgenommen ist nur das Flurstück 1001 der Gemarkung Rissen, das sich im Siedlungsgefüge befindet und direkt an der Straße bebaut ist.

In den reinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Die vorhandene Nutzung im Gebiet besteht ausschließlich aus einer reinen Wohnnutzung. Läden und Handwerksbetriebe, sowie

Anlagen für soziale Zwecke würden auf Grund des Besucherverkehrs zu Beeinträchtigungen des Wohnens und zu übermäßigem Bedarf an Nebenanlagen im waldartigen Gebiet führen.

5.2 Grünflächen

5.2.1 Öffentliche Parkanlagen

Ein wesentliches Anliegen des Bebauungsplans ist die planerische Sicherung der Landschaftsachse zwischen Blankenese und Rissen. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesenen Flurstücke nördlich und südlich der Rissener Landstraße werden von einer weiteren Bebauung freigehalten und bilden somit im unmittelbaren Anschluss an den Waldpark Marienhöhe eine zusammenhängende Grünverbindung zu den südlich des Plangebiets liegenden Waldflächen.

Der waldartige Charakter des Gebietes in Zusammenhang mit den Festsetzungen für Private Grünflächen sowie den Festsetzungen, die eine weitere bauliche Verdichtung auf der Südseite der Rissener Landstraße auf ein Minimum reduzieren, bleibt somit bewahrt.

5.2.2 Private Grünflächen

Auf den Flurstücken entlang der Rissener Landstraße wird in einer Tiefe von 30 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Grundstücken „Private Grünfläche“ festgesetzt, um den Charakter eines stark durchgrünten Gebietes mit seinem großkronigen Baumbestand in seinem jetzigen Zustand zu erhalten und den Eindruck eines geschlossenen Waldbestandes entlang der Straße zu erhalten. Auf dem Flurstück 1001 der Gemarkung Rissen wird wegen eines vorhandenen Gebäudes bzw. wegen seiner besonderen Lage relativ dicht an der Straße ausnahmsweise auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche verzichtet. Auf Flurstück 5326 ist die private Grünfläche zur Straße dem Bestand entsprechend schmaler. Die privaten Grünflächen sind von den vorhandenen bzw. geplanten Zufahrten unterbrochen.

Auch die hinteren Grundstücksteile der z.T. sehr tiefen Privatgrundstücke werden als private Grünfläche festgesetzt soweit ein überwiegend waldartiger Charakter gegeben ist. Dadurch soll der tatsächlich vorhandene Umfang der Landschaftsachse gesichert werden.

Für die in der Wasserschutzzone II liegenden Flurstücke 995 - 998 und 1000 der Gemarkung Rissen südlich der Rissener Landstraße wird ebenfalls private Grünfläche festgesetzt. Für die öffentliche Erholung werden diese Flächen nicht benötigt.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden in ihrem jetzigen Ausbauzustand festgesetzt. Im Bereich der Rissener Landstraße wird auf eine Erweiterung auf 20 m Breite (Bebauungsplan Blankenese 17 / Sülldorf 10 / Rissen 24) verzichtet, weil auf Grund der Frequentierung bei Fußgängern und Radfahrern der jetzige Ausbauzustand ausreichend ist. In der Straße In de Barga werden die fehlenden Fußwege durch eine vorhande-

ne Fußwegeführung in der öffentlichen Parkanlage ersetzt. Im Bereich Björnsonweg und Sülldorfer Mühlenweg wird der Bestand entsprechend ausgewiesen.

5.4 Landschaftsschutz

Fast das gesamte Plangebiet unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245, 246).

5.5 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

5.5.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gelten auf Flurstück 44 der Gemarkung Dockenhuden die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S.167). Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

Die in der Planzeichnung darüber hinaus zu erhaltenden Einzelbäume sowie flächenhaften Baum- und Strauchbestände bedürfen dieser besonderen Erhaltungsgebote, da sie auf Grund ihrer bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Zudem haben sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere. Schließlich werten sie die Qualität des Wohnumfeldes auf. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Sicherung der überwiegend waldartigen Gehölzbestände im Bereich des reinen Wohngebiets und der privaten Grünflächen.

5.5.2 Begrünungsmaßnahmen

- Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen so vorzunehmen und zu erhalten, dass der waldartige Charakter erhalten bleibt. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, den waldartigen Charakter des Gebiets auf Dauer zu sichern. Mit der Festlegung auf standortgerechte, einheimische Laubgehölze wird sichergestellt, dass der naturnahe Charakter der Gehölzbestände und ihre ökologische Funktion gewahrt oder wieder hergestellt wird. Einheimische Laubgehölze sind zum Beispiel Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke und Rotbuche. Zur dauerhaften Entwicklung der Nachpflanzungen ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² erforderlich. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein naturnaher Laubwaldbestand anzulegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen

so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines geschlossenen Laubwaldbestandes erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Neupflanzungen zu schließen (vgl. §2 Nummer 4).

Mit dem Anpflanzungsgebot soll der Charakter des wesentlich durch seine geschlossenen Waldbestände geprägten Plangebietes auf den vorderen Teilen des Flurstückes 5551 der Gemarkung Rissen wiederhergestellt werden, nachdem nicht genehmigte Fällmaßnahmen zu einer größeren Lichtung auf dem Grundstück geführt haben. Die vorgesehenen zwei einzelnen Baukörper würden ohne eine zusätzliche Bepflanzung im vorderen Teil des Grundstückes optisch stark in die Rissener Landstraße einwirken. Das Ziel der Erhaltung des Charakter eines stark durchgrüneten Gebietes mit seinem großkronigen Baumbestand und des Eindruckes eines geschlossenen Waldbestandes entlang der Straße ist nur durch die Ergänzung der waldartigen Gehölzbestände zu erreichen. Hierzu sollen in die Lücken zwischen den verbliebenen Gehölzen einheimische Laubbäume gepflanzt werden. Diese ersetzen darüber hinaus die durch die Fällmaßnahme zerstörten Lebensraumfunktionen des Waldes für die in ihm lebenden Pflanzen und Tiere.

- Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Begrünung der Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas, des Wasserhaushaltes und des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten und des Landschaftsbildes im Plangebiet. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern den Wasserabfluss nach Regenfällen und entlasten auf diese Weise insbesondere bei Starkregenereignissen wirksam die der Versickerung dienenden Flächen. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und führt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen.

- Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, fensterlose Fassaden sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6).

Durch diese Festsetzung soll die optische Wirkung von fensterlosen Wandflächen, die z. B. bei Garagen denkbar sind, sowie von Pergolen und Carports verbessert werden. Dies ist im Plangebiet mit seinem empfindlichen Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Baugebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente z.B. durch die jahreszeitliche Blattverfärbung. Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine

Reduzierung der Temperaturschwankungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände einen spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

5.6 Boden- und Wasserschutz

5.6.1 Wasserschutzgebiet

Das festgestellte Wasserschutzgebiet (Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 – HmbGVBl. S. 17) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III (weitere Zone) und der westliche Teil des Plangebiets in der Zone II des Wasserschutzgebietes Boursberg. Der eigentliche Brunnen liegt in der Zone I südlich der Flurstücke 995 und 996 der Gemarkung Rissen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebietes vorgenommen worden. Hieraus ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Die sich aus Wasserschutzgebiet ergebenden Einschränkungen sind durch die planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Das Plangebiet unterliegt den Regelungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg. Zur Konkretisierung und Verstärkung der mit der Wasserschutzgebietsverordnung verfolgten Ziele werden im Bebauungsplan weitere Regelungen zum Boden- und Grundwasserschutz festgesetzt.

5.6.2 Platz- und Wegematerialien

- Ebenerdige Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau sowie Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 7).

Eine Verminderung der Bodenversiegelung soll über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen wasserundurchlässig herzustellen, damit abtropfendes Öl nicht in den Boden gelangen kann. Das auf ebenerdigen Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen.

5.6.3 Verbot von Dränagen

- Bauliche und technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Im Plangebiet hat das Grundwasser einen relativ großen Flurabstand, so dass Kellerdränagen im Regelfall nicht erforderlich sein dürften. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es lokal zu Vernässungen kommt, die für den vorhandenen Großbaumbestand von Bedeutung sind und daher nicht technisch verändert werden dürfen. In der Regel hat sich das Wurzelwachstum insbesondere älterer Bäume an die langfristig bestehenden Grundwasserverhältnisse angepasst. Ein Wechsel dieser Grundwasserverhältnisse kann zu nicht umkehrbaren Schäden am Baumbestand führen.

5.6.4 Versickerung des Regenwassers

- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen sind hiervon ebenirdige Stellplatzflächen (vgl. § 2 Nummer 9).

Durch Baumaßnahmen nimmt die Bodenversiegelung zu. Wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringern sich die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Aus diesem Grunde ist es zur Erhaltung des Baumbestandes erforderlich, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe zurückgehalten werden. Vor dem Hintergrund der Ziele und Regelungsinhalte der Wasserschutzgebietsverordnung soll das auf ebenirdigen Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser nicht in den Boden und das Grundwasser gelangen.

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

- Die offenen Vegetationsbereiche auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen als Trockenrasen zu pflegen und zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 10).

Innerhalb der Parkanlage in einem Teilbereich des Flurstücks 4102 der Gemarkung Rissen wurde der Trockenrasen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um seinen dauerhaften Erhalt zu sichern. Dazu gehört neben der Abwehr von Beeinträchtigungen wie Düngung, Gehölzpflanzung oder ähnlichem, die schon nach § 28 HmbNatSchG verboten sind, auch eine Verpflichtung zur Pflege. Der Trockenrasen ist von Gehölzanflug frei zu halten und muss einmal pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

5.8 Gesetzlich geschütztes Biotop

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 4102 der Gemarkung Rissen im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Trockenrasenfläche, die nach § 28 HmbNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop gilt. Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich übernommen.

5.9 Lärmschutz

Im reinen Wohngebiet an der Rissener Landstraße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 12). Auf Grund der Verkehrsbelastung auf der Rissener Landstraße muss mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen jedoch keine Veränderung in der Führung der Straße zu. Da die Lärmbelastung, insbesondere der Nordseiten der Gebäude, mit einem größeren Abstand zur Straße abnimmt, und außerdem der waldartige Charakter an der Straße erhalten werden soll, ist eine 30 m – Zone (Private Grünfläche) von Bebauung freigehalten worden. Des Weiteren sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden) auf Grund eines erheblichen Eingriffs in das Landschaftsbild ausgeschlossen. Es verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technische Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

5.10 Altlastverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen gemäß dem Altlasthinweiskataster registriert:

Altlastverdachtsfläche 5038-009/01

Am nördlichen Rand des Plangebiets im Bereich des Flurstücks 5134 der Gemarkung Rissen ragt der Böschungsbereich der ehemaligen Kiesgrube hinein. Hier befand sich früher eine Munitionsumschlagsfläche und Munitionslagerung, so dass ein begründeter Verdacht auf Ablagerung von Explosiv- und Kampfstoffen besteht.

Altlastverdachtsfläche 5038-009/03

Im westlichen Randbereich des Plangebiets, direkt östlich der Straße In de Bargen verläuft in nord-südlicher Richtung ein ehemaliger Panzergraben (M28 und M29), der im Norden nach Osten abknickt. Auch hier besteht ein begründeter Verdacht auf eventuell vergrabene Explosiv- und Kampfstoffe. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 987, 995, 4102 und 5134 der Gemarkung Rissen.

Im B-Plangebiet muss noch mit dem Vorhandensein von Sprengstoffen, Munition und anderen Kampfstoffen gerechnet werden. Vor einer Bebauung oder vor größeren Eingriffen in den Untergrund müssen die Flächen von der Behörde für Inneres – F5. Kampfmittelräumdienst – abgesucht werden. Des weiteren sind Erdarbeiten, die eine normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten überschreiten, dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamtes Altona, Abteilung für Umweltschutz, Altlasten-/ Flächensanierung (A/GU44) anzuzeigen.

5.11 Bauschutzbereich

Der südöstliche Teil des Plangebiets liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. S. 3355). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Für Ausgleichsmaßnahmen wird den in der Planzeichnung südlich Rissener Landstraße entsprechend umgrenzten Grundstücken des reinen Wohngebiets das Flurstück 5323 (Teilfläche) der Gemarkung Rissen (Bezirk Altona, Ortsteil 226) zugeordnet (vgl. §2 Nummer 11).

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand im Bereich der Flurstücke 1004 und 1005 der Gemarkung Rissen zu Eingriffen, die auszugleichen sind. Auf den Flurstücken 1004 und 1005 werden auf naturnahen Waldflächen zukünftig zwei Gebäude mit Nebenanlagen errichtet. Auf den umgebenden Flächen werden Waldbestände zu Gartenanlagen umgewandelt, und die verbliebenen Gehölzbestände auf den Flurstücken werden künftig gärtnerisch gepflegt. Bei Umsetzung dieser durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich erhebliche Kompensationsdefizite. Diese verbleibenden Defizite können nur teilweise durch die getroffenen Festsetzungen gemindert werden. Da die Wald- und Freiflächen im Plangebiet nicht weiter aufgewertet werden können und keine Gebäude entfernt werden, verbleibt ein Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 5323 (Teilfläche) der Gemarkung Rissen kompensiert werden soll (siehe Anlage).

Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgte anhand des Staatsrätemodells vom 28. Mai 1991. Zum Ausgleich des Defizits bei den Schutzgütern Boden, Pflanzen- und Tierwelt und Landschaftsbild wird eine Fläche von 12.800 m² benötigt. Das als Ausgleichsfläche gewählte Flurstück 5323 (Teilfläche) der Gemarkung Rissen hat die erforderliche Flächengröße und ein ausreichendes Aufwertungspotenzial, so dass das ermittelte Defizit annähernd ausgeglichen werden kann. Es wird beabsichtigt, dass die Fläche als ungedüngte Wiese genutzt wird und Vernässungsmaßnahmen durchgeführt werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Rissen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Baustufenplan Sülldorf / Iserbrook in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Bebauungsplan Blankenese 17 / Sülldorf 10 / Rissen 24 (3 Blätter) vom 5. Mai 1970 (HmbGVBl. S. 162),
- Bebauungsplan Rissen 9, festgestellt durch Verordnung von 18. April 1967 (HmbGVBl. S. 139), geändert am 13. September 1983 (HmbGVBl. S. 215).

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 429.200 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 14.900 m² und für Parkanlagen etwa 336.400 m² (davon neu etwa 80.000 m²) und neu etwa 11.600 m² für Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen für Parkanlagen noch durch die Freie - und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der öffentlichen Parkanlagen.

ANLAGE



Zugeordnete Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan
RISSEN 46 / BLANKENESE 37 / SÜLLDORF 21

Maßstab 1:5000

