

Begründung

zum Bebauungsplan Schnelsen 12
vom 29. Februar 2000

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem werden für Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben. Zur Rücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 2994) anerkannten Verbände erfolgt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/91 vom 18. Dezember 1991 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 1) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und öffentlicher Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 9. Dezember 1991 und 15. März 1996 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 2503, 1996 Seite 761) stattgefunden.

Das Plangebiet wurde um den aus dem damaligen Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 33 [Aufstellungsbeschluss E 1/90 vom 20. Juni 1990 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 1177)] abgetrennten Bereich südlich Ellerbeker Moordamm bis zur Eisenbahntrasse der AKN erweitert; der Bebauungsplan Schnelsen 33 ist am 22. Juni 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 185) festgestellt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Anlaß der Planung

Das Plangebiet umfasst den südwestlichen Teil des Wohnungsbaukomplexes Schnelsen / Burgwedel, für den im Jahre 1980 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde mit dem Ziel, das sogenannte "Hamburger Dichtemodell" im bestandsgeprägten Raum zu verwirklichen. Der Bebauungsplan soll in geringem Umfang auf bislang unbebauten Flächen Wohnungsbau ermöglichen und die vor-

handene Bebauung städtebaulich ordnen. Gleichzeitig soll durch entsprechende Ausweisung der Mangel an Kleingartenflächen reduziert und ein Grünbereich an der Landesgrenze planerisch gesichert werden.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans westlich der Holsteiner Chaussee Wohnbauflächen und anschließend bis zur Landesgrenze Grünflächen dar. Die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Darüber hinaus ist die Trasse der Eisenbahn-Aktiengesellschaft Altona / Kaltenkirchen / Neumünster (AKN) als Schnell- und Fernbahn dargestellt.

Da der im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan definierte Schwellenwert für Abweichungen eines Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans von drei ha. bei Bauflächen nicht überschritten wird und die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot ist somit nicht verletzt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans westlich der Holsteiner Chaussee Geschosswohnungsbau und anschließend zur Landesgrenze Kleingärten dar. Nördlich der AKN-Trasse stellt das Landschaftsprogramm zur Landesgrenze Wald dar. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans unterliegt einer erhöhten Grundwasserempfindlichkeit.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehendes Planungsrecht

- Teilbebauungsplan TB 87 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 985): Die Straßenverkehrsfläche der Holsteiner Chaussee ist mit 23 m Breite festgelegt. Die Baugrenzen sind im Abstand von 13,5 m von der Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen.
- Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61): Westlich der Holsteiner Chaussee ist M 2 o -Gebiet in ca. 70 m Breite ausgewiesen, das im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 425 begrenzt wird. Das weitere

Plangebiet ist Außengebiet, das größtenteils unter Landschaftsschutz steht. Die Trasse der AKN ist in einer Breite von ca. 30 m als Verkehrsfläche im Außengebiet dargestellt.

Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 12. Mai 1998 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 70).

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1981 Seite 167).

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich im Bereich der Holsteiner Chaussee ein Meilenstein, der unter Denkmalschutz steht.

Bahnanlage

Teilweise entlang der Westgrenze, teilweise das Plangebiet querend, verläuft eine eingleisige Trasse der AKN.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für die Bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses im Plangebiet wurde 1993 eine landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt.

Um die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und durch den Schienenverkehr im Plangebiet zu ermitteln, wurde im Oktober / November 1993 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

3.3 Angaben zum Bestand

Im nordwestlich der AKN-Trasse gelegenen Teil des Plangebiets befinden sich private, vormals landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Eine oberirdische 110 kV-Elektrizitätsleitung durchschneidet den Bereich in Nord-Süd-Richtung. Die Grundstücke ent-

lang der Holsteiner Chaussee sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Teile des Flurstücks 7442 dienen gegenwärtig als Standort für ein Pavillondorf. Nach Auslaufen der bis zum 1. Februar 2004 befristeten Genehmigung für das Pavillondorf ist eine unbefristet widerrufliche Genehmigung beabsichtigt. Die Unterbringung von Zuwanderern an den derzeitigen Standorten der Pavillondörfer hat Vorrang vor anderen Nutzungen, soweit und solange ein entsprechender Unterbringungsbedarf besteht (siehe Senatsdrucksache Nr. 99/0640 vom 2. Juli 1999). Eine unbefristet widerrufliche Genehmigung kann zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans widerrufen werden. Im Bereich der Holsteiner Chaussee 395 befindet sich auf dem Flurstück 7442 ein Kraftfahrzeughandel.

Im südöstlich der AKN-Trasse gelegenen Teil des Plangebiets zwischen AKN-Trasse und den Wohngrundstücken entlang der Holsteiner Chaussee und des Ellerbeker Wegs befinden sich private Grünflächen, ein Teil der Fläche wird als Weide für Pferdehaltung genutzt. Die Wohngrundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Das Flurstück 387 ist mit einem Hotel bebaut. Auf der Grundlage einer Vorweggenehmigung gemäß § 33 Absatz 2 des Baugesetzbuchs wurde auf dem östlichen Teil des Flurstücks 6006 eine Siedlung mit 18 Wohneinheiten nach bauökologischen Gesichtspunkten errichtet. An der Holsteiner Chaussee hat sich Gewerbe angesiedelt. Auf dem Flurstück 418 befindet sich eine Verkaufsstelle für Viehfutter. Auf den Flurstücken 421 und 422 befindet sich jeweils ein Gebrauchtwagenhandel mit Werkstatt. Auf dem Flurstück 7372 befindet sich eine Netzstation der Hamburgischen Elektrizitätswerke. Im Nordwesten des Plangebiets verläuft oberirdisch eine 110 kV-Elektrizitätsleitung in Nord-Süd-Richtung.

3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Die bebauten Teile des Plangebiets entlang der Holsteiner Chaussee und des Ellerbeker Wegs bestehen überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit Ziergärten. Dazwischen befinden sich einige gewerbliche genutzte Grundstücke (Flurstücke 418, 421, 422) mit hohem Versiegelungsanteil.

Im rückwärtigen Bereich der Holsteiner Chaussee und des Ellerbeker Wegs liegen große Freiflächen. Sie gehören im Süden zu einem Ponyhof und werden dort als Hofanger, Reitfläche und intensive Pferdeweide genutzt (Flurstück 388). Der südliche Teil des Flurstücks 6746 wird ebenfalls als Pferdeweide durch den Ponyhof extensiv genutzt. Der mittlere Teil mit einem Schuppen hat sich zu einem feuchten Feldgehölz mit Pappeln und Weiden, der nördliche Teil zur krautreichen Mähwiese entwickelt. Das Flurstück 6960 wird ebenfalls als extensive Mähwiese genutzt.

Im nördlich des Ellerbeker Wegs gelegenen Teil des Plangebiets nimmt ein ehemaliges Baumschulgelände große Flächen ein (Flurstück 6006). Nördlich der ehemaligen Baumschulflächen auf dem Flurstück 423 beginnt ein parkähnlicher Garten und reicht mit dichtem, waldartigen Baumbestand bis an das AKN-Gleis heran. Dieser waldähnli-

che Bewuchs setzt sich auf den Flurstücken 424 und 415 jenseits des AKN-Gleises, im südlichen Teil in einer etwas feuchteren Ausprägung fort. Südlich des Kreuzungsgebietes AKN-Trasse / Holsteiner Chaussee wird das Flurstück 428 wieder extensiv als Mähwiese genutzt. Dort wurden z.B. der Ackersenf (*Sinapis arvensis*), einer nach der roten Liste Hamburg als gefährdet eingestufte Art, gefunden.

Große Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets beinhalten brachliegende Grünflächen, wobei das Flurstück 6919 einen ausgeprägten Baumbestand aufweist. Charakteristisch für das Gebiet sind Großbäume als Grenzbeplantung. Neben Birken, Erlen und Pyramidenpappelreihen sind mehrere große Eichen besonders hervorzuheben (z. B. Flurstücke 6746/388, Flurstücke 409/6960, Südseite des Ellerbeker Wegs, Flurstück 6919, östlich Ellerbeker Moordamm).

Die ökologisch hochwertigsten Flächen sind die Mähwiesen (Flurstücke 6960, 428 und nördlicher Teil des Flurstücks 6746), das feuchte Feldgehölz (mittlerer Teil des Flurstücks 6746), das aufgelassene Gartenland, das langjährig brachgefallene Baum- schulgelände (südlicher und nordöstlicher Teil des Flurstücks 6006) und die feuchte Ausprägung der waldähnlichen Fläche (südlicher Teil des Flurstücks 424, Flurstück 415). Diese vielgestaltigen Flächen kommen als Lebensraum für ein großes Spektrum an Tierarten, auch besonders geschützte Arten, in Frage. Sie sind Brutbiotope für zahlreiche Insekten, z.B. für Falter. Im Mosaik mit den naturnahen Gehölzbeständen, Großgehölzen, Gartenland, Gräben und Feuchtgrünland erfüllen sie wichtige Biotopverbundfunktionen zu den sich westlich, südwestlich und nördlich anschließenden Freiflächen.

4. Planinhalt

4.1 Reines Wohngebiet

Die bebauten Grundstücke entlang des Ellerbeker Wegs werden entsprechend der bestehenden Nutzung als ein- bis zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

Für die Flurstücke 3103, 3104 und die nördliche Spitze des Flurstücks 6746 südlich des Ellerbeker Wegs wird eine zweigeschossige offene Bauweise und eine Bebauungstiefe von 16m festgesetzt.

Zwecks Sicherung des Einzelhauscharakters in seiner Kleinteiligkeit im Übergang zum Landschaftsraum werden für die Flurstücke 3392, 408, 409, 410 und 411 Einzelhäuser mit einer Bebauungstiefe von 18 m bzw. 12 m sowie einer Zwei-Wohnungsklausel festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Bebauungstiefe auf den Flurstücken 408 und 409 von 15 m auf 18 m erhöht und damit im Rahmen der Gleichbehandlung an die Bebauungstiefe auf den angrenzenden Flurstücken 410 und 411 angepasst. Die

Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Nördlich des Ellerbeker Wegs ist auf dem östlichen Teil des Flurstücks 6006 reines Wohngebiet in offener, zweigeschossiger Bauweise bestandsgemäß festgesetzt. Auf der Grundlage einer Vorweggenehmigung gemäß § 33 Absatz 2 des Baugesetzbuchs wurde hier eine Siedlung mit 18 Wohneinheiten nach bauökologischen Gesichtspunkten errichtet.

Die Ausweisungen für die nördlich des Ellerbeker Wegs gelegenen Flurstücke 6005 und 6124, zweigeschossige offene Bauweise mit einer Bebauungstiefe von 17 m bzw. 12 m, entsprechen weitgehend dem Bestand. Den Flurstücken entlang der Holsteiner Chaussee (Flurstücke 418 bis 422) wird eine angemessene Zweitbebauung in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Bebauungstiefe von 15 m ermöglicht.

Im rückwärtigen Bereich der Holsteiner Chaussee in Höhe der Einmündung Graf-Otto-Weg wird auf den Flurstücken 7371, 7373, 7375 und auf dem westlichen Teil der Flurstücke 7372, 7374, 7376, 7377 und 7378 eine offene eingeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit Ein-Wohnungsklausel und einer Bebauungstiefe von 12 m festgesetzt. Die Festlegung der Baukörperausweisung wird getroffen, um entsprechend der stadt- und landschaftsplanerischen Zielsetzung einen Übergang zur anschließenden Parkanlage zu schaffen.

Hinter der vorhandenen Bebauung entlang der Holsteiner Chaussee / südlich Ellerbeker Weg wird auf den gegenwärtig unbebauten und von einem Ponyhof genutzten Flurstücken 388 und 6746 ebenfalls reines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise mit Reihen- bzw. Doppelhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Bebauungstiefe der Baukörper in dem neuen Wohngebiet ist auf 12 m festgesetzt. Die restriktiven Baukörperausweisungen gewährleisten die Umsetzung stadt- und landschaftsplanerischer Zielsetzungen.

Die in den Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,3 liegen unter der zulässigen Obergrenze des § 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). Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erhaltung durchgrünter Wohngebiete im Übergang zum Landschaftsraum geschaffen werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Anordnung der Baukörper auf dem Flurstück 388 aufgrund von Einwendungen verändert. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage und die Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter wurden nach Süden in Höhe des Flurstücks 387 verlegt, um für die Gäste des Hotels auf dem Flurstück 387 eine bessere Sichtverbindung zum Landschaftsraum zu schaffen. Die südliche Reihenhaus-

zeile ist nach Norden gerückt. Die Baugrenzen der Reihenhauszeilen wurden um 3 m nach Osten verschoben und in die südliche Reihenhauszeile ein Gebäudevorsprung nach Osten eingebaut, um die Gartenflächen westlich der Reihenhäuser zu vergrößern. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Für die mit 12 m Bebauungstiefe festgesetzten Baukörper in den Wohngebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2 m bei einer Breite von jeweils maximal 3 m zugelassen werden. Die Breite dieser Vorbauten darf insgesamt 50 vom Hundert der Fassadenlänge nicht überschreiten (§ 2 Nummer 2).

Um den Spielraum im Bereich der Fassadengestaltung von Gebäuden mit einer Bebauungstiefe von 12 m nicht zu sehr einzuengen, sollen Überschreitungen der Baugrenzen durch einzelne Bauteile zugelassen werden.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Als Ergänzung und Arrondierung des geplanten Zentrums (südlich des vorhandenen AKN-Haltepunkts Burgwedel außerhalb des Plangebiets) wird westlich der Holsteiner Chaussee / südlich und östlich der Straße Ellerbeker Moordamm allgemeines Wohngebiet in offener, eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen in geringem Umfang, die der Nahversorgung des Gebiets dienen. Die überbaubare Fläche wird als Flächenausweisung im südlichen Abschnitt mit 20 m Breite festgelegt (soweit dahinter Waldflächen liegen). Im anschließenden nördlichen Abschnitt wird die überbaubare Fläche verbreitert, wodurch eine Bebauung auf allen vorhandenen Flurstücken möglich ist. Die unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bewirken in Verbindung mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise einen offenen, durchgrünzten Übergang zu den angrenzenden Grünflächen und Waldflächen.

Für die Flurstücke 426, 427 und 428 wird allgemeines Wohngebiet in geschlossener, drei- und viergeschossiger Bauweise in Anlehnung an die gegenüberliegende neue Bebauung (außerhalb des Plangebiets) ausgewiesen. Mit der vorgenommenen Baukörperausweisung wird, abweichend vom Bestand, auf die im östlich angrenzenden Bebauungsplan Schnelsen 72 planungsrechtlich fixierte Verschwenkung der Verkehrsführung des Schleswiger Damms über die Marek-James-Straße, die hier in die Holsteiner Chaussee einmündet, reagiert. Die Festsetzung einer Bebauungstiefe von 12 m und einer unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine angemessene Bebauung zur angrenzenden Parkanlage.

Für die mit 12 m Bebauungstiefe festgesetzten Baukörper in den Wohngebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2 m bei einer Breite von jeweils maximal 3 m zugelassen werden. Die Breite dieser Vorbauten darf insgesamt 50 vom Hundert der Fassadenlänge nicht überschreiten (§ 2 Nummer 2).

Um den Spielraum im Bereich der Fassadengestaltung von Gebäuden mit einer Bebauungstiefe von 12 m nicht zu sehr einzuengen, sollen Überschreitungen der Baugrenzen durch einzelne Bauteile zugelassen werden.

Die Gebäude außerhalb der östlichen Baugrenzen in den Wohngebieten nördlich und südlich der AKN-Trasse entlang der Holsteiner Chaussee werden in ihrem Bestand planungsrechtlich nicht abgesichert. Für die mögliche Realisierung einer langfristig geplanten Kreuzung der Holsteiner Chaussee und der AKN-Trasse in Form einer Über- oder Unterführung wird Fläche für eine Höhenveränderung der Holsteiner Chaussee in diesem Bereich benötigt.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Holsteiner Chaussee nördlich und südlich der Einmündung Ellerbeker Weg wird allgemeines Wohngebiet in offener, zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die ausgewiesene Bebauungstiefe von 15 m bzw. 18 m umfasst für den Bereich südlich des Ellerbeker Wegs den Bestand und bietet darüber hinaus ausreichend bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,3 entsprechen den tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Für die Grundstücke Holsteiner Chaussee 363, 365 und 367 (Flurstücke 6125, 418, 419) ist vorrangiges städtebauliches Ziel die Erhaltung der ortsbildprägenden historischen Bebauung entlang dieser Ausfallstraße (vgl. Nummer 4.4).

Eine Sicherung der Reparaturbetriebe auf den Flurstücken 421 und 422 über den Bestandsschutz hinaus soll nicht erfolgen, da ein hinreichender Schutz der unmittelbar benachbarten neu ausgewiesenen Wohngebiete vor störenden Gewerbebetrieben nicht möglich ist.

4.3 Denkmalschutz

Bei dem im Plangebiet befindlichen Grenzstein im Bereich der Holsteiner Chaussee, Höhe Marek-James-Straße, handelt es sich um einen dänischen Meilenstein von 1832. Er ist rechtskräftig unter Nummer 458 in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Die Eintragung erfolgte am 30. Mai 1958. Für den Grenzstein gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 255).

4.4 Erhaltungsbereiche

In dem nach § 172 des Baugesetzbuches als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, 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), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt der Gebiete durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 2 Nummer 1).

Der Erhaltungsbereich stellt einen städtebaulich bedeutsamen Restbestand des ehemaligen, dörflich strukturierten Umlandes der Freien und Hansestadt Hamburg dar. Bei den Gebäuden Holsteiner Chaussee 363, 365 und 367 handelt es sich um historische Bebauung des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts, und zwar sowohl um reine Wohnbauten, als auch bei den Gebäuden Hostenier Chaussee Nr. 367 um ein der Landwirtschaft dienendes Anwesen mit Wohnhaus, Nebengebäude und gepflasterter Hoffläche. Die Gebäude geben noch heute deutliche Hinweise auf die Ortsbauliche Entwicklung Schnelsens um die Jahrhundertwende entlang der Holsteiner Chaussee, der historischen Landschaftsverbinding in Richtung Neumünster/Kiel.

4.5 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

Aufgrund der Vereinbarung mit Schleswig-Holstein, beiderseits der Landesgrenze einen ca. 50 m breiten Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, wurde für die Flurstücke 436, 437, 3700 und 440 im westlichen Teil ein Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen festgesetzt, um unversiegelte, gärtnerisch angelegte Freiflächen zu erhalten. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

In § 2 Nummer 3 wird vorgeschrieben, dass in dem allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 426 bis 428 der Gemarkung Schnelsen Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Mit der Vorschrift soll vermieden werden, dass die zum Kreuzungsbereich orientierten Vorgartenbereiche versiegelt werden.

Da im Übergang zum Landschaftsraum großflächige Stellplatzanlagen nicht zu vertreten sind, wurde für die Flurstücke 3198, 433 und 434 zum Wald angrenzend, für die

Flurstücke 425 und 7377 zur Parkanlage angrenzend sowie für das Flurstück 6746 zur Maßnahmenfläche angrenzend, ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

Auf dem Flurstück 6006 werden am Ellerbeker Weg dem Bestand entsprechend Stellplätze und Garagen in eingeschossiger Bauweise festgesetzt (vgl. Nummer 4.1).

Die Festsetzung in § 2 Nummer 14, die Gemeinschaftsstellplatzanlage auf dem Flurstück 388 mit einem Schutzdach auszubilden sowie mit einer Hecke in einer Höhe bis zu 2 m abzupflanzen, erfolgt aufgrund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung (vgl. Nummer 4.12.1).

Die im Abwägungsprozess gefundene Kompromisslösung, die Gemeinschaftsstellplatzanlage und die Gemeinschaftsstellplätze für Abfallbehälter nach Süden in Höhe des Flurstücks 387 zu verschieben und um einen zweiten Standort für Abfallbehälter im Norden der Stichstraße zu ergänzen, sichert den Nutzern des Flurstücks 387 einen freieren Blick in den angrenzenden Landschaftsraum (der Grundeigentümer betreibt hier ein Hotel nach ökologischen Gesichtspunkten) und ermöglicht durch die vorgesehene Dachausbildung und Abpflanzungsvorschrift eine Einbindung der Stellplatzanlage in die umgebende Bebauung und Landschaft (vgl. Nummer 4.1).

Durch diese Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4.6 Parkfläche

In Zuordnung zum AKN-Haltepunkt Burgwedel ist die Errichtung einer P+R-Anlage durch die Freie und Hansestadt Hamburg vorgesehen. Für diesen Zweck wird eine Teilfläche der im Eigentum der Stadt befindlichen Flurstücke 429 und 7442 als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" ausgewiesen. Hier soll eine Stellplatzanlage entstehen, die im Endausbau ca. 200 Plätze in einem eingeschossigen Parkhaus mit Dachstellplätzen umfassen wird. Die Erschließung der Anlage soll von der Holsteiner Chaussee über den Ellerbeker Moordamm als Einstieg erfolgen. Die endgültige Straßenführung und -breite wird in einem späteren Planfeststellungsverfahren festgesetzt.

Teile des Flurstücks 7442 dienen gegenwärtig als Standort für ein Pavillondorf. Nach Auslaufen der bis zum 1. Februar 2004 befristeten Genehmigung für das Pavillondorf ist eine unbefristet widerrufliche Genehmigung beabsichtigt. Die Unterbringung von Zuwanderern an den derzeitigen Standorten der Pavillondörfer hat Vorrang vor anderen Nutzungen, soweit und solange ein entsprechender Unterbringungsbedarf besteht (siehe Senatsdrucksache Nr. 99/0640 vom 2. Juli 1999). Eine unbefristet widerrufliche Genehmigung kann zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans widerrufen werden.

Im Bereich der Holsteiner Chaussee befindet sich auf dem Flurstück 7442 ein Kraftfahrzeughandel. Der Nutzungsvertrag hat eine kurze Laufzeit.

4.7 Straßenverkehrsflächen

Mit der langfristig beabsichtigten Schließung des Bahnübergangs Schleswiger Damm (außerhalb des Plangebiets) für den Fahrverkehr und der bereits realisierten Verswenkung des Schleswiger Damms, der Marek-James-Straße und seiner Anbindung an die Holsteiner Chaussee südlich der AKN wird der Durchgangsverkehr zukünftig verstärkt über die Holsteiner Chaussee abgewickelt.

Die langfristige Möglichkeit eines kreuzungsfreien Bahnübergangs (in Form einer Über- oder Unterführung) wurde durch eine Rücknahme der Baugrenzen auf der Westseite der Holsteiner Chaussee im Bereich nördlich und südlich der AKN-Trasse um ca. 13 m hinter die Straßenbegrenzungslinie offengehalten.

Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten, da im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine abschließende Klärung über die Ausbauvariante des Kreuzungsbereichs nicht getroffen werden kann. Letzte Entscheidungen hierzu müssen einem späteren Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

Im nördlichen Plangebiet wird die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen der Holsteiner Chaussee und dem Ellerbeker Moordamm und weiter zur Königsberger Straße in Ellerbek als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Flurstücke 3735 und 6917).

Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf der Westseite der Holsteiner Chaussee im Bereich der Flurstücke 426, 427 und 428 ist für die Verlegung des verrohrten Straßengrabens vorgesehen.

Entlang des Ellerbeker Wegs zwischen den Flurstücken 3392 und 6005 wird die Straßenverkehrsfläche auf insgesamt 12 m verbreitert, um Fläche für Besucherstellplätze zu schaffen.

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen auf den Flurstücken 388 und 6746 erfolgt durch einen an die Holsteiner Chaussee angebundenen Wohnhof (Mischprinzip). Die Breite beträgt 7 m und erweitert sich im nördlichen Bereich um 4 m Breite für die offene Oberflächenentwässerung. Die 8 m breite Kehre im nördlichen Bereich des Wohnhofs bietet eine Wendemöglichkeit.

Wegen der Anbindung der Kleingärten über den Ellerbeker Weg wird die Erschließungsstraße auf dem Flurstück 388 nicht zusätzlich belastet. Eine Beeinträchtigung durch parkende Fahrzeuge wird nicht gesehen, da die erforderlichen Stellplätze für die Kleingärten und die Wohnbebauung auf den jeweiligen Flurstücken vorgesehen werden.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 12).

Das auf 3 m Breite festgesetzte Gehrecht auf den Flurstücken 6006 und 6746 ermöglicht eine durchgängige fußläufige Verbindung der Parkanlage nördlich des Ellerbeker Wegs mit der Parkanlage südlich des Ellerbeker Wegs. Zur Anbindung der Kleingärten auf dem Flurstück 6960 wird das Gehrecht südlich des Ellerbeker Wegs um ein zusätzliches Fahrrecht erweitert. Die Breite des Geh- und Fahrrechts wird auf 5 m festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Breite des Gehrechts auf dem Flurstück 6006 von 5 m auf 3 m verringert und im Bereich des Flurstücks 3392 leicht nach Westen verschoben, um den Abstand zu Terrassen in der neu errichteten Siedlung auf dem Flurstück 6006 (vgl. Nummer 4.1) zu vergrößern. Außerdem wurde das Fahrrecht auf dem Flurstück 6746 um 10 m nach Süden verlängert, um die Erreichbarkeit der Kleingartenfläche zu verbessern. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Das festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 390 umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 13).

Das auf 5 m Breite festgesetzte Leitungsrecht wird im Zusammenhang mit dem Ausbau des Schnelseener Moorgrabens und der Anlage eines Rückhaltebeckens benötigt.

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft oberirdisch eine 110 kV-Elektizitätsleitung in Nord-Süd-Richtung.

4.9 Bahnanlage

Teilweise entlang der Westgrenze, teilweise das Plangebiet querend, verläuft die eingleisige Trasse der AKN. Der Gleiskörper kreuzt höhengleich die Holsteiner Chaussee. Die vorhandene Bahnanlage wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Langfristig ist vorgesehen, die Bahntrasse bei Bedarf zweigleisig zu erweitern, wobei eine Entscheidung zur zukünftigen Höhenlage der Trasse (Hochlage, Tieflage oder Halbabsenkung) noch nicht getroffen wurde. Damit eine Realisierungsmöglichkeit der in Frage kommenden Lösungen auch zu einem späteren Zeitpunkt gegeben ist, werden die Flächenbedarfe als unverbindliche Vormerkungen gekennzeichnet.

4.10 Lärmschutz

Durch den vorgesehenen Schutzwall auf dem Flurstück 6917 mit Schutzanpflanzung, einer Breite von 7 m (außer am westlichen Ende des Schutzwalls) und einer Höhe von 1,5 m über Straße werden zusätzliche Lärmimmissionen durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr der P+R-Anlage für das angrenzende Wohngebiet vermieden. Sollte bei der Errichtung einer Parkpalette zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist entsprechend der lärmtechnischen Untersuchung über diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu entscheiden.

Die an die Straße Holsteiner Chaussee heranreichenden Wohngebiete werden durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt. Eine 1993 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung für die Bereiche an der Holsteiner Chaussee ergab die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für die Wohngebiete getroffen werden können. Wegen des beengten Straßenprofils, der zur erhaltenden Belegenheit von Grundstücken und in Anbetracht einer langfristig zu berücksichtigenden Höher- oder Tieferlegung der Holsteiner Chaussee, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) nicht bzw. nur in geringem Umfang möglich.

Es ist daher folgende passive Lärmschutzfestsetzung getroffen worden:

„In den Wohngebieten entlang der Holsteiner Chaussee sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen in 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 4).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

In geringem Umfang ist durch die das Plangebiet querende, bestehende Trasse der AKN eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch den Bahnbetrieb zu erwarten. Dies gilt verstärkt im Falle einer Erhöhung der Zugfrequenz in diesem Streckenabschnitt. Von daher hält die vorgesehene Bebauung einen Mindestabstand von 25 m zu den vorhandenen Bahnanlagen. Bei einem zweigleisigen Streckenausbau ist über weitere

Schutzmaßnahmen im Rahmen des dafür notwendigen Planfeststellungsverfahrens zu befinden.

4.11 Grünflächen

4.11.1 Private Grünflächen (Dauerkleingärten)

Auf Teilflächen der Flurstücke 429 und 7442 nordwestlich der AKN-Trasse ist private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Hierdurch soll auch den Bewohnern des benachbarten Neubaugebiets Burgwedel eine zusätzliche Erholungsmöglichkeit angeboten werden. Mit der Ausweisung von Dauerkleingärten wird im Hinblick auf die angrenzenden Festsetzungen (Wald, P+R-Anlage) eine städtebaulich sinnvolle, sich ergänzende Flächennutzung ermöglicht. Die Erschließung der Dauerkleingärten erfolgt von der Holsteiner Chaussee über die Straßenverkehrsfläche auf den Flurstücken 6917 und 3735. Teile des Flurstücks 7442 dienen gegenwärtig als Standort für ein Pavillondorf (siehe Nummer 3.3). Eine planungsrechtliche Absicherung dieser Nutzung im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht. Die Nutzung hat Vorrang vor anderen Nutzungen, soweit und solange ein entsprechender Unterbringungsbedarf besteht (siehe Senatsdrucksache Nr. 99/0640 vom 2. Juli 1999). Die Fläche gehört zu den letzten Ersatzstandorten für Kleingärten im Bezirk Eimsbüttel und wird daher als Kleingartenfläche festgesetzt, um den Mangel an wohnungsnahen Kleingärten im Bezirk Eimsbüttel zu verringern.

Unmittelbar an der Landesgrenze werden auf rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 408 bis 411 und auf dem Flurstück 6960 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Hierdurch wird im gewissen Umfang der nach wie vor bestehende Mangel an Dauerkleingärten im Nordwesten Hamburgs ausgeglichen. Die Erschließung erfolgt vom Ellerbeker Weg.

Eine Wohnbebauung kommt nicht in Betracht. Der offene Landschaftsraum, der nach Norden über die Mühlenau hinaus bis nach Bönningstedt entlang der Landesgrenze verläuft, soll in seiner Qualität erhalten bzw. gestärkt werden. Daher wird zum Landschaftsraum hin über eine Bestandssicherung hinaus sehr behutsam mit Neuausweisungen umgegangen. Darüber hinaus ist mit den Umlandgemeinden vereinbart worden, dass entlang der Landesgrenze ein Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Sowohl im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm als auch im Flächennutzungsplan reicht die Festsetzung für Wohnbauflächen von der Holsteiner Chaussee aus gemessen allenfalls bis zum Gebäude Ellerbeker Weg Nr. 7 (Flurstück 6746) Für den anschließenden Bereich bis zur AKN sieht das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Kleingärten vor, der Flächennutzungsplan setzt Grünflächen fest.

4.11.2 Fläche für Wald

Entsprechend der vorhandenen Art und Struktur des Bewuchses wird das an der Landesgrenze liegende Flurstück 6919 östlich Ellerbeker Moordamm als Wald ausgewiesen. Das Flurstück 6919 weist einen ausgeprägten Baumbestand auf. Durch teilweise Aufforstung soll auch eine Teilfläche des Flurstücks 7442 langfristig zu einem Wald entwickelt werden. Dabei sollen zum Schutz der Kleingärten vor Verschattung sowie zur Sicherung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes größere Bereiche als Wald- und Wiesenflächen erhalten werden. Die Ausweisung Wald dient der Klimaverbesserung und der Naherholung.

4.11.3 Parkanlage

Die Schaffung einer das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerenden Fuß- und Radwegeverbindung mit Anbindung an das übergeordnete Wegenetz in Verbindung mit einer landschaftsräumlichen Verknüpfung der Freiflächen im Plangebiet stellt ein wesentliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel des Bebauungsplans dar. Die beidseitig der Bahnanlage gelegenen Grünflächen (Flurstücke 415, 423, 424 sowie 425, 426, 427, 428 teilweise) werden aufgrund des dichten und wertvollen Baumbestandes als Parkanlage ausgewiesen. Sie dienen damit insbesondere der Erholung der angrenzenden Wohnbevölkerung. Die Parkanlage mit Wegeverbindung liegt im Bereich des von Bebauung freizuhaltenden Streifens an der Landesgrenze in Nähe zur Bahntrasse.

Eine weitere Parkanlage wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Flurstücke 6961 und 6745) festgesetzt. In Verbindung mit dem Schnelsener Moorgraben bietet die Parkanlage eine zusätzliche Erholungsmöglichkeit für die benachbarte Wohnbevölkerung.

4.12 **Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

4.12.1 Begrünungsmaßnahmen

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§2 Nummer 5).

Mit der Begrünung der Tiefgaragenzufahrten wird eine landschaftliche Einbindung baulicher Anlagen gefördert. Die Schichtstärken von 50 cm und 1 m auf Tiefgaragen sind die Mindestmaße für ein Überdauern von Trockenperioden. Die genannten Schichtstärken sind auch wichtige Voraussetzung für eine stabile Verankerung der Bäume mit ihren Wurzeln.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (§ 2 Nummer 7).

Diese Festsetzung sichert eine flächige Begrünung von Stellplatzanlagen, mindert damit mögliche Aufheizungseffekte und filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die mit 12 m² bemessene offene Vegetationsfläche sichert dem Baum eine gesunde und langfristige Entwicklungsmöglichkeit durch Nährstoff-, Luft- und Wasserzufuhr.

In den Wohngebieten sind mindestens 20 v.H. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein großkroniger Baum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind einheimische Laubbäume zu verwenden (§ 2 Nummer 8). Diese Festsetzung soll bewirken, dass eine abwechslungsreiche und gut strukturierte Gartenbepflanzung mit vielfältigen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten in den Wohngebieten entstehen kann. Die anzupflanzenden Laubbäume liefern einen Beitrag zur Klimaverbesserung und bieten Lebensraum für einheimische Arten.

Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen und in den Wohngebieten auf den Flurstücken 6006 und 6746 Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung von maximal 20 Grad auszubilden und flächendeckend zu begrünen (§ 2 Nummer 11). Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima durch Vermeidung der Aufheizung der Dachflächen, Staubbindung und Wasserverdunstung. Dachbegrünungen sind ein Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen. Die zu begrünenden Dächer sollten eine mindestens 5 cm starke durchwurzelbare Überdeckung erhalten. Damit eine Dachbegrünung möglich ist, wird eine Dachneigung von maximal 20 Grad festgesetzt. Zur Optimierung der ökologischen und visuellen Auswirkung der Dachbegrünung sind Substratstärken von 8 cm zu empfehlen.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage auf dem Flurstück 388 ist mit einem Schutzdach auszubilden sowie mit einer Hecke in einer Höhe bis zu 2 m abzupflanzen (§ 2 Nummer 14). Durch die vorgesehene Dachausbildung und Abpflanzungsvorschrift wird eine Einbindung der Stellplatzanlage in die umgebende Bebauung und Landschaft ermöglicht.

Das Anpflanzungsgebot für Einzelbäume entlang des Ellerbeker Wegs dient der Ergänzung der vorhandenen Baumreihe bis zur Landesgrenze.

4.122 Gewässer- und Bodenschutz, Oberflächenentwässerung

Der Schnelsener Moorgraben begrenzt das Plangebiet im Süden. Zur Verbesserung der naturnahen Gewässergestaltung soll das vorhandene Grabenprofil innerhalb der öffentlichen Grünflächen zum Teil verlegt, aufgeweitet und umgestaltet werden. Das im Plangebiet verstärkt anfallende Oberflächenwasser soll über offene Gräben/Mulden

geführt werden. Die Vorflut bildet der Schnelsener Moorgraben im Süden des Plan-
gebiets. Die Teilflächen der Flurstücke 6961 und 6745 sind als vorgesehene Ober-
flächenentwässerung als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Wegeflächen in wasser- und luftdurch-
lässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 9).

Die Befestigung und Versiegelung von Flächen für Fahr- und Gehwege verhindert die
Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert
die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört den Lebensraum für
Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruch-
nahme von Freiflächen für befestigte Wege auf das notwendige Maß zu beschränken
und die Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser
in den Untergrund sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und
Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des
Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss,
Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht über-
bauten Flächen ist unzulässig (vgl. §2 Nummer 6).

Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Schädigungen des Wasserhaushalts und
des Bodens. Die Selbstreinigungsfunktion der Oberflächengewässer bleibt gewähr-
leistet, eine Nährstoffansammlung sowie eine direkte Schädigung der Pflanzen werden
vermieden und das Grundwasser vor Verunreinigungen geschützt.

4.123 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung von Wohnbauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft
ermöglicht. Die Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich dieser Eingriffe. Die mit
„Z 1“ bis „Z 4“ bezeichneten Maßnahmenflächen werden den entsprechend mit „Z 1“
bis „Z 4“ bezeichneten Wohnbauflächen zugeordnet. Die Zuordnung ist Voraussetzung
dafür, dass die entstandenen Kosten für Maßnahmen auf Vorhabenträger bzw. Eigen-
tümer umgelegt werden können.

Auf den mit "(A)" und "(C)" bezeichneten Flächen sind eine extensiv genutzte Wiesen-
fläche zu erhalten sowie Gehölzgruppen anzulegen und zu erhalten. Flächen für die
Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser mit standorttypischer Vegeta-
tion sollen angelegt und erhalten werden (§2 Nummer 10.1).

Diese Festsetzung sichert hier eine offene Wiesenlandschaft als Übergang zum freien
Landschaftsraum nach Schleswig-Holstein (Fläche „(A)“) und stellt den Übergangs-
bereich zum Schnelsener Moorgraben (Fläche „(C)“) sicher. Damit soll erreicht
werden, dass möglichst unbelastetes Niederschlagswasser das vorhandene Ober-
flächengewässer speist.

Auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche ist eine Sukzessionsfläche mit Hochstaudenflur, Wildsträuchern und Baumgruppen anzulegen. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser mit standorttypischer Vegetation sollen angelegt und erhalten werden (§2 Nummer 10.2).

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass auf der Fläche der Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten verbessert und langfristig gesichert wird. Diese Fläche dient auch als Rückzugsraum und hat eine Pufferwirkung vom besiedelten Raum zum eher ländlichen Bereich der Gemarkung Ellerbek.

Auf der mit "(D)" bezeichneten Fläche ist ein naturnaher Feuchtwald zu erhalten und weiterzuentwickeln (§2 Nummer 10.3).

Der vorhandene waldartige Baumbestand soll zu einem naturnahen Feuchtwald weiterentwickelt werden. Diese Festsetzung soll bewirken, dass sich durch die Artenzusammensetzung und Strukturausstattung sowie durch das ausgeglichene eher kühle Waldinnenklima eine Verbesserung für den Naturhaushalt einstellt. Zudem bietet ein naturnaher Feuchtwald Lebensraum auch für seltene Tier- und Pilzarten, die von Altholz- und Todholzbeständen abhängig sind.

Die Maßnahmen auf den mit "(B)" und "(D)" bezeichneten Flächen tragen der Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten Rechnung.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen führen auf ihren Flächen zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts, zu einer Verbesserung der Lebensräume für seltene Tier- und Pflanzenarten und zu einer Belebung des Landschaftsbildes.

4.13 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume (siehe Nummer 4.12.1). Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1981 Seite 167).

Um den Großbaumbestand an Eichen im Bereich südlich Ellerbeker Weg und den Großbaumbestand an Buchen, Eichen und Ahorn im Bereich nördlich Ellerbeker Weg zu erhalten, sind diese Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Dieses Erhaltungsgebot sichert den Erhalt der für das Plangebiet typischen Eichengrenzbepflanzung sowie einige Großbäume auf den gärtnerisch genutzten Grundstücken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 12. Mai 1998 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 70), für die als private Grünfläche / Dauerkleingärten und für

die als Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche mit Ausnahme der Flurstücke 408, 409, 410, 411 teilweise und Flurstück 3392 aufgehoben (§ 3).

Die aus dem Landschaftsschutz zu entlassenen Flächen stehen im Widerspruch zur Zielsetzung der Landschaftsschutzverordnung; dementsprechend ist die geänderte Grenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die fünf vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 3392, 408, 409, 410 und 411 sollen im Landschaftsschutzgebiet belassen werden, um darauf hinwirken zu können, dass im Übergang zur offenen Landschaft (innerhalb und außerhalb des Planbereichs) über das baulich zulässige Maß hinaus keine Erweiterungen und bauliche Nutzungen im Bereich der Landesgrenze erfolgen und die Gebäude und Außenanlagen sich in die Landschaft einfügen.

4.14 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Die Ausweisung einer P+R-Anlage in Zuordnung zum AKN-Haltepunkt Burgwedel stellt einen unvermeidbaren Eingriff in die Belange des Naturhaushalts dar. Ein Ausgleich dieses Eingriffs erfolgt durch die Aufforstung einer Teilfläche des Flurstücks 7442 (vgl. Nummer 4.11.2).

Die ausgewiesenen baulichen Verdichtungs- und Neubaumöglichkeiten (Nummern 4.1 und 4.2), auch in etwas geringerem Umfang die Dauerkleingärten (Nummer 4.11.1), führen bei ihrer Realisierung zu einem nachhaltigen, starken Eingriff in ein ökologisch bedeutsames Gebiet. Hochwertige Biotopflächen, wie die Mähwiesen auf den Flurstücken 428 und 6960, werden dann zu Bau- und Kleingartenland umgewandelt. Die Mähwiese, nördlicher Teil des Flurstücks 6746, bleibt nur zum Teil erhalten. Nur wenig geringfügiger ist der Eingriff durch die Bebauungsmöglichkeit auf dem südlichen Teil des Flurstücks 6746. Auch der ökologische Wert des östlichen Teilbereichs Flurstück 6006, aufgelassenes Gartenland und alte Baumschulbrache, wird durch die Bebauungsmöglichkeit stark vermindert. Die Bebauungsmöglichkeit Flurstück 388 und die Erschließungsstraße führen bei einer Realisierung insgesamt zu einer Erhöhung der Versiegelung.

5.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Waldgebiet, im Bereich nördlich und südlich der AKN-Trasse bis zum Ellerbeker Weg private Grünfläche - Dauerkleingärten -, Parkanlage und Maßnahmenflächen und südlich des Ellerbeker Wegs Maßnahmenflächen festgesetzt.

Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen (§ 2 Nummer 5).

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen ist unzulässig (§ 2 Nummer 6).

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen werden Baumpflanzungen festgesetzt (§ 2 Nummer 7).

In den Wohngebieten werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt (§ 2 Nummer 8). Wegeflächen müssen auf den privaten Grundstücksflächen einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erhalten (§ 2 Nummer 9).

Für die Bebauung am Rand zum freien Landschaftsraum hin werden ökologische Auflagen in Form von Maßnahmenflächen und Dachbegrünungen vorgenommen (§ 2 Nummern 10.1 bis 10.3 und 11).

Auf den Flurstücken 6746, 7377, 425, 3198, 433, 434, 436, 437, 3700 und 440 werden auf den Wohnbauflächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Übergang zum Landschaftsraum ausgeschlossen.

5.3 Eingriffsbilanzierung und städtebauliche Abwägung

Trotz der unter Nummer 5.2 genannten Maßnahmen verbleibt bei einer Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung ein erhebliches nicht ausgleichbares Defizit:

- Zerstörung und Minderung der Qualität des Lebensraumes wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere, auch besonders geschützter Arten
- Versiegelung oder Qualitätsminderung des Bodens, mögliche Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch Minderung der Neubildungsrate
- Beeinträchtigung stadtklimatischer Werte
- Veränderung des Landschaftsbildes an der Stadtgrenze; Verlust der bisher landschaftsbildprägenden landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten von Wohnbebauung
- Starke Minderung der Biotopverbundfunktion durch Zerstörung, Verkleinerung und Qualitätsminderung vorhandener Biotope

In der Abwägung der Belange des Wohnraumbedarfs gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft wurde der Schaffung von planrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau der Vorrang eingeräumt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzumutbar gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bauordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Teilbebauungsplan TB 87 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 985),
- Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

Die verbindliche Festsetzung der unverbindlich vorgemerkten Bahnanlagen erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren nach § 14 des Landeseisenbahngesetzes vom 4. November 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205), zuletzt geändert am 22. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 177).

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 25. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2455, 2457), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 16. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 256, 259), verbindlich festgesetzt. Der Gewässer Ausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 168.524 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 16.350 m² (davon neu etwa 2.950 m²), für die P+R-Anlage etwa 7.970 m², für die Parkanlagen etwa 17.090 m², für die Dauerkleingärten etwa 23.240 m² und für Wald etwa 16.400 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Im Zuge der Verwirklichung des Plans müssen die neu für den Straßenverkehr benötigten Flächen sowie die Fläche für die nördliche Parkanlage durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Der Erwerb der Fläche für die südlichen Dauerkleingärten durch die Freie und Hansestadt Hamburg ist wünschenswert. Diese Flächen sind nicht bebaut.

Die für die P+R-Anlage und den Schutzwall, den Wald, die nördlichen Kleingärten und die südliche Parkanlage vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Ausbau des Sietnetzes, die Oberflächenentwässerung, die Herrichtung der P+R-Anlage, des Schutzwalls, der Parkanlagen, des Waldes, der Gehwege und der Kleingartenflächen entstehen.