

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sinstorf 23 (Meckelfelder Weg)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf.....	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen.....	5
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen.....	5
3.2.5	Baumschutz	6
3.2.6	Landschaftsschutzgebiet	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Lärmtechnische Einschätzung.....	6
3.3.2	Bodengutachten.....	6
3.4	Angaben zum Bestand	6
3.4.1	Gegenwärtige Nutzung	6
3.4.2	Naturräumliche Gegebenheiten.....	7
3.4.3	Erschließung	9
4	Umweltprüfung	9
5	Planinhalt und Abwägung.....	9
5.1	Baulich räumliches Konzept.....	9
5.2	Allgemeines Wohngebiet.....	10
5.3	Straßenverkehrsflächen.....	11
5.4	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	12
5.5	Lärmschutzmaßnahmen	12
5.6	Wasser (Oberflächenentwässerung)	14
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
5.7.1	Baumschutz	17
5.7.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	18

5.7.3 Gewässer- und Bodenschutz.....	19
5.8 Abwägungsergebnis	20
5.9 Kennzeichnungen.....	21
5.9.1 Denkmalschutz	21
6 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
7 Aufhebung bestehender Bebauungspläne	21
8 Flächen- und Kostenangaben	21
8.1 Flächenangaben	21
8.2 Kostenangaben.....	21

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans Sinstorf 23 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nummer 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/2011 vom 28. Januar 2011 (Amtl. Anz. Nr. 8, S. 152) eingeleitet. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde gem. § 13 (2) Satz 1 BauGB verzichtet. Eine Eigentümerversammlung wurde am 28. Juni 2010 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 28. 01.2011 (Amtl. Anz. S. 152) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Der Hamburger Senat hat die Aktivierung des Wohnungsbaues in der Stadt als Handlungsziel proklamiert. Grundlagen sind der mit der Senatsdrucksache Nr. 2009/901 und der Bürgerschaftsdrucksache 19/2995 beschlossene Wohnungsbauentwicklungsplan, dessen Fortschreibung in 2010 und der Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau im Jahr 2011.

Teilsegment dieses Programmes ist die sogenannte Nachverdichtung im Einfamilienhausbau auf großen Grundstücken, die nach heutigen Maßstäben mit mehreren Wohngebäuden bebaut werden könnten. Derartiger Wohnungsbau findet in erschlossenen und in der Regel ausreichend infrastrukturell versorgten Gebieten statt.

Die Flächen im Plangebiet sind grundsätzlich für eine Nachverdichtung geeignet. Eine Bebauung in der zweiten und dritten Reihe ist mit dem Bebauungsplan Sinstorf 1 / Langenbek 5 seit 1965 planungsrechtlich gesichert. Die rückwärtige Bebauung wurde in der Vergangenheit jedoch nicht umgesetzt, da zwischen den Eigentümern keine Einigung über die festgesetzte gemeinsame Bügelschließung erzielt werden konnte.

Daher wird der Bebauungsplan Sinstorf 1 / Langenbek 5 im Bereich der Grundstücke Meckelfelder Weg 3-19 mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Sinstorf 23 geändert. Die planrechtlich gesicherte Bügelstraße wird herausgenommen. Es wird eine

Bebauung in der zweiten Reihe gesichert. Eine dritte Baureihe wird es nicht mehr geben. Die Erschließung der hinteren Grundstücke erfolgt über private Zuwegungen.

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 Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern in Sinstorf schaffen soll, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist auf Grund der vorgesehenen Planungen nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ gekennzeichnet. Für den nördlichen Niederungsbereich entlang des Weiherheidegrabens werden die Milieus „Auenentwicklungsbereich“ und „Naturnahe Landschaft“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz (Bestandteil des Landschaftsprogramms) wird das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen (11a)“ dargestellt. Der nördliche Niederungsbereich des Weiherheidegrabens wird als „Auen der übrigen Fließgewässer (3b)“ und „Grünland (6)“ dargestellt. Die Gewässerniederung des Weiherheidegrabens ist als Verbindungsbiotop „Verbindung von Biotoptypen der Bäche und Gräben“ dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Landschaftsprogramm. Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist auf Grund der vorgesehenen Planungen nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Sinstorf 1 / Langenbek 5 vom 24. September 1965, geändert am 04. November 1997.

Das Flurstück 336 (Meckelfelder Weg) ist als „öffentliche Straßen, Wege, Plätze“ ausgewiesen, zusätzlich ist ein Streifen auf den privaten Flurstücken 349 bis 356 und 967 (vorher 357) für eine Straßenverbreiterung auf 12,00 m (gemessen ab der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze) ausgewiesen. Die Flächen für eine Bügelschließung sind als „öffentliche Straßen, Wege, Plätze“ auf den Flurstücken 347 (fast vollständig), 348 (zur Hälfte), auf den Flurstücken 349 bis 355 mit einem ca. 12,50 m breiten Streifen und auf den Flurstücken 356 und 967 (vorher 357) parallel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ausgewiesen.

Auf den Flurstücken 349 bis 356 wurde entlang der Straße ein Baufenster mit einer Tiefe von 15,00 m mit „Reinem Wohngebiet“ für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, auf den Flurstücken 349 bis 355 wurde in der zweiten Reihe ein Baufenster mit einer Tiefe von 15,00 m mit „Reinem Wohngebiet“ für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, auf den Flurstücken 348 bis 353 wurden in der dritten Reihe zwei Baufenster mit „Reinem Wohngebiet“ für eine zweigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt. Auf dem Flurstück 967 (vorher 357) wurde ein Baufenster mit einer Breite von 15,00 m mit „Reinem Wohngebiet“ für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Alle sonstigen Flächen im Plangebiet sind als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmäler im Plangebiet vorhanden.

Das gesamte Plangebiet ist archäologische Vorbehaltsfläche und unterliegt damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Für den Bebauungsplanbereich sind im Altlasthinweiskataster keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz eingetragen.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann auf der abgefragten Fläche das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund / Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht der Feuerwehr Hamburg) gestellt werden.

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO vom 13. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingrif-

fen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

3.2.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.6 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Marmstorfer Flottsandplatte“.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Lärmtechnische Einschätzung

Eine verkehrslärmtechnische Einschätzung der vom Straßenraum auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastung wurde in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, getroffen. Die Erstellung einer Lärmtechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich. Die Belastungszahlen sind im Hamburg weiten Vergleich für eine Hauptverkehrsstraße eher im unteren Bereich zu sehen, angesichts des Ausbauzustandes des Meckelfelder Weges aber doch für die Verkehrssicherheit als hoch zu bewerten.

3.3.2 Bodengutachten

Im Rahmen der fachlichen Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Mai 2011 die zur Versickerungsbewertung erforderlichen Baugrunduntersuchungen veranlasst und bewertet. Die vorliegende Stellungnahme beschreibt die Untergrundsituation im Lagebereich des Bebauungsplangebietes nördlich des Meckelfelder Weges (s. Pkt. 5.7).

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Gegenwärtige Nutzung

Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist geprägt von Einzelhäusern mit Wohnnutzung auf großen Grundstücken. Die Gebäude wurden zum Teil erweitert und vermietet. Auf dem Grundstück

Meckelfelder Weg Nr. 19 befindet sich ein Gebäude mit mehreren Eigentumswohnungen. Das Grundstück zwischen Meckelfelder Weg 1a und 3 (Flurstücke 347, 348) wird nicht genutzt.

Der Meckelfelder Weg sichert als Hauptverkehrsstraße die überörtliche Verbindung nach Meckelfeld. Gleichzeitig dient er als örtliche Erschließungsstraße und Schulweg.

Nutzungen in der Umgebung

Nördlich vom Plangebiet verläuft auf privaten Flurstücken (967, 356, 338 und 339) der Weiherheidegraben. Zudem befinden sich zwei private aufgestaute Teiche auf den Flurstücken 338 und 339. Nördlich vom Weiherheidegraben schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese sowie der Weiherheidegraben gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Marmstorfer Flottsandplatte“.

Die Umgebung im Westen und im Süden ist überwiegend durch Wohnnutzung mit großen Freiflächenanteilen geprägt. Die Grundstücke an der Winsener Straße wurden in erster und zweiter Reihe bebaut, hier ist eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen schon erfolgt.

3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet fällt vom Meckelfelder Weg zum Weiherheidegraben kontinuierlich ab. Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Gewässerniederungsgebietes des Weiherheidegrabens. Der Niederungsbereich gehört zusammen mit den topografisch bewegten landwirtschaftlichen Flächen weiter nördlich zu einer Landschafts- und Grünachse mit besonderer Bedeutung für Natur-/Landschaftshaushalt, Landschaftsbild, Erholung sowie Freiflächen- und Biotopverbund. Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die bauliche Verdichtung am Meckelfelder Weg und die sich bis zum Weiherheidegraben erstreckenden großflächigen Nutz- und Ziergartenflächen, welche überwiegend intensiv genutzt werden. Der westliche Bereich wird hingegen extensiver genutzt bzw. liegt brach und ist durch z.T. dichten Nadelgehölzbestand geprägt. Auf den ungenutzten Flurstücken 347 und 348 haben sich ruderale Brachflächen mit Gras-/Krautfluren und Gehölzaufwuchs entwickelt. Über das Plangebiet verteilt finden sich neben Obst- und Nadelgehölzen einige erhaltenswerte Laubbäume. Das Plangebiet besitzt aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes eine mittlere Bedeutung für auf Siedlungsbiotope angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Geologie / Boden

Das Plangebiet ist Teil des Naturraums `Harburger Geest` und damit ein Moränengebiet. Charakteristisch für diesen Raum sind Geesthügel wie der Kuchenberg südlich und der Rotberg nördlich vom Plangebiet sowie starke Zertalungen durch Schmelzwasserrinnen (Gewässerniederung des Weiherheidegrabens). Das Plangebiet fällt

vom Meckelfelder Weg (ca. 30 m über Normalnull (NN)) in Richtung Weiherheidegraben ca. 24 m über NN kontinuierlich ab und entspricht in dieser Dynamik der typischen Ausprägung innerhalb des Landschaftsraumes Geest.

Die Geländedeckschichten im Plangebiet bestehen aus Löß oder Lösssand (Schichtdicken zwischen ca. 1,0 m und 4,1 m). Es handelt sich um eiszeitliche, von Winden verfrachtete Schluffablagerungen. Gemäß Bodenansprache kann in Löß (feinsandiger Schluff) und in Lösssand (schluffiger Sand) unterschieden werden (beide z. T. mit variierenden tonigen oder mittelsandigen Beimengungen). Löß und auch Lösssand sind als gering wasserdurchlässig und frostempfindlich zu beurteilen (Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen $k = 10^{-6}$ m/s und $k = 10^{-7}$ m/s). Die Lössschichten werden von Sanden unterlagert, die meist bis zur Endteufe der Bodenuntersuchung (5,0 m) anstehen. Bei den Sanden handelt es sich vorwiegend um feinsandige Mittelsande mit variierenden schluffigen Beimengungen. Die Sande sind deutlich durchlässiger als die bedeckenden Lössschichten. Der Durchlässigkeitsbeiwert ist zwischen $k = 8 \cdot 10^{-5}$ m/s bis $k = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s anzunehmen (abhängig von schluffigen Beimengungen). Bereichsweise kann in die Sande in unterschiedlichen Tiefen ein meist steifplastischer Geschiebelehm oder Geschiebemergel eingelagert sein.

Wasser- / Grundwasserhaushalt

Grund-/Stau-/Sickerwasser

Entsprechend der Geologischen Karte ist für das Plangebiet ein um 17,5 m über NN liegender Grundwasserspiegel bzw. eine dementsprechende Druckhöhe eines gespannten Grundwassers angegeben. Das Grundwasser weist demnach im Plangebiet Flurabstände zwischen etwa 12 m und 6 m auf.

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen (Februar 2011) wurden auf den Grundstücken Hausnummer 7 bis 17 in Tiefen zwischen etwa 23,0 über NN und 25,2 m über NN lokale Stau- und Sickerwasserspiegel festgestellt. Der Anfall von Stau- und Sickerwässern ist niederschlagsabhängig und kann grundsätzlich auf jedem Grundstück auftreten. Mit jahreszeitlich wechselnden Spiegelhöhen und wechselnden Intensitäten ist zu rechnen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Unmittelbar nördlich vom Plangebiet verläuft auf privaten Flurstücken (967, 356, 338 und 339) der Weiherheidegraben, der die Vorflut für das Plangebiet darstellt. Auf den Flurstücken 338 und 339 wurde das Gewässer verrohrt. Zwei private aufgestaute Teiche auf den Flurstücken 338 und 339 sind im Nebenschluss an den Weiherheidegraben angeschlossen. Der Wasserspiegel des Weiherheidegrabens und des aufgestauten Teiches (Flurstück 338) liegt bei etwa 22,9 m über NN. Graben und Teich stehen somit nicht mit dem Grundwasser in Verbindung, sondern werden offensichtlich durch Nie-

derschläge (Oberflächenwässer) gespeist. Auf dem Flurstück 339 ist die Verrohrung teilweise geöffnet, um überschüssiges Wasser von den Teichen aufnehmen zu können. In der Vergangenheit kam es infolge von Starkregenereignissen zu Überflutungen auf dem Flurstück.

3.4.3 Erschließung

Der Meckelfelder Weg sichert als Hauptverkehrsstraße die örtliche Erschließung des Plangebiets. Im Meckelfelder Weg liegen Leitungen für Ver- und Entsorgung, u.a. ein Regenwasser- und ein Schmutzwassersiel.

4 Umweltprüfung

Entsprechend den Regelungen in § 13 Abs. 3 BauGB entfällt beim hier angewendeten 13a-BauGB-Verfahren die Umweltprüfung.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Baulich räumliches Konzept

Mit dem Entwurf können bis zu 10 neue Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften mit jeweils bis zu zwei Wohnungen geschaffen werden. Mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 19 erhält jedes Grundstück einen zusätzlichen Bauplatz in zweiter Reihe, damit erhalten auch die Grundstücke westlich Nr. 3 sowie das Grundstück Nr. 17 neues Baurecht.

Für den Bereich der Bestandsbebauung an der Straße wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für bis zu 2-geschossige Gebäude festgesetzt. Für den Bereich der rückwärtigen Baureihe sollen Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen, eingeschossig, mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Die 2-Wohnungsklausel soll nur für den rückwärtigen Bereich gelten. Auf diese Weise kann der Versiegelungsgrad begrenzt werden. Grundsätzlich soll die dichtere und höhere Bebauung am Meckelfelder Weg erfolgen, im rückwärtigen Bereich soll das Maß der Nutzung zur freien Landschaft abnehmen und damit Freiraum für individuelle Gartenplanungen schaffen bzw. der Vermeidung von weiteren Stellplatzanlagen und damit verbundene Störungen dienen.

Das Baufeld an der Straße Meckelfelder Weg beginnt mit der neuen Straßenbegrenzungslinie und schließt damit den Gebäudebestand ein. Die Flächen innerhalb der Baugrenze zwischen Straßenfläche und Gebäude können zur Errichtung von Anbauten zur Verbesserung des passiven Lärmschutzes (wie z.B. Wintergärten) genutzt werden. Mit einer Tiefe von überwiegend ca. 24 m umfasst das zur Straße orientierte

Baufeld auch die zurückgesetzten Gebäude und ermöglicht eine von der Straße zurückgesetzte Neubebauung. Die Baufelder bei den Parkbuchten (Flurstücke 347 und 967) haben eine Tiefe von ca. 18,5 m. Auf dem Flurstück 350 (unmittelbar nördlich vom Bestandsgebäude Meckelfelder Weg Nr. 5) befinden sich zwei besonders erhaltenswerte Großbäume (Buchen mit jeweils ca. 90 cm Stammdurchmesser) u. a. mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Das Baufeld weist aufgrund dessen in dem Bereich eine Tiefe von 17 m auf.

Das rückwärtige Baufenster ist so angeordnet, dass die vorhandenen Grundstücke in jeweils gleichgroße neue Grundstücke aufgeteilt werden können und die Zufahrt zu den hinteren Grundstücken nicht länger als 50 m sein muss. Darüber hinaus liegen die erhaltenswerten Bäume außerhalb der Baufenster.

Im Funktionsplan zum Bebauungsplan wird die mögliche Neubebauung dargestellt. Für die Funktionsplanung wird vorausgesetzt, dass eine Realteilung der Grundstücke beabsichtigt ist und zu allen Grundstücken für PKW befahrbare private Zuwegungen (Baulast Pfeifenstiel) hergestellt werden sollen (s. Anlage).

Die Grundstücksgrenze zwischen dem jeweils vorderen und hinteren Grundstück ist bei Bedarf vom Eigentümer festzulegen. Von der dritten Baureihe wird abgesehen, um einen ausreichenden Abstand zum wertvollen Gewässerniederungsbereich des Weiherheidegrabens sicher zu stellen. Der Gewässerniederungsbereich gehört zusammen mit den nördlich angrenzenden topografisch bewegten landwirtschaftlichen Flächen zu einer bedeutenden Landschafts- und Grünachse mit besonderer Bedeutung für Natur-/Landschaftshaushalt, Landschaftsbild, Erholung, Freiflächen- und Biotopverbund.

Mit dem Verzicht auf eine dritte Baureihe und dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Norden des Plangebiets wird der Anteil an überbau-/versiegelbaren Fläche begrenzt und damit u. a. auch die Menge des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers (u. a. notwendig aufgrund begrenzter Versickerungsmöglichkeiten).

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird unter Beachtung der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung entsprechend dem Planungsziel „offene Wohnbebauung“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der neue Plan ermöglicht damit ein erweitertes Nutzungsspektrum.

Weiterhin werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - zum Schutz der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Der Ausschluss von Tankstellen, Betrieben des Beherbergungswesens, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung soll verhindern, dass sich im allgemeinen Wohngebiet Nutzungen ansiedeln, die neben der bestehenden Verkehrsbelastung zusätzlichen z.T. starken Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen. Für die Errichtung solcher Anlagen und Betriebe wäre zudem eine höhere Flächenversiegelung zur Herstellung von Betriebsflächen und Stellplätzen erforderlich, die aufgrund der Situation des Oberflächenwassers im Geltungsbereich nicht umsetzbar wäre.

Mit der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben würden zusätzliche Belastungen der Wohnnutzung durch Betriebslärm bzw. Lichtimmissionen entstehen. Diese Nutzungen wären in der vorhandenen kleinteiligen Eigentümerstruktur darüber hinaus nur schwierig umsetzbar.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m kann zugelassen werden. Bei der Überbauung der Straßenverkehrsfläche im Meckelfelder Weg ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m einzuhalten. (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dem Vortreten untergeordneter Gebäudeteile in geringem Ausmaß werden dem Bauherrn ein größerer Gestaltungsspielraum und Nutzungserweiterungen eingeräumt. Soweit die Überbauung die Nebenflächen (Gehweg) der Straßenverkehrsfläche betrifft, ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m einzuhalten, damit etwaige Leitungsarbeiten im Bereich der über die Baugrenze kragenden Bauteile durchgeführt werden können.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Der Meckelfelder Weg sichert in seiner Funktion als Hauptverkehrsstraße die überörtliche Verbindung nach Meckelfeld. Der Straßenquerschnitt entspricht derzeit sowohl für den nichtmotorisierten- als auch für den motorisierten Verkehr nicht dem Standard der Regelwerke. Langfristig ist daher im Rahmen der örtlichen Randbedingungen eine Überplanung anzustreben, bei der die Nebenflächen verbreitert werden, ohne die Fahrbahnbreite zu verringern. Außerdem stellt der Meckelfelder Weg eine örtliche Erschließungsstraße dar und sichert die Erschließung der Wohnbauflächen im Plangebiet. Die Erschließung der hinteren Grundstücke soll über private Zuwegungen (Pfeifenstiele bzw. Baulasterschließung nach § 4 Abs. 1 HBauO) erfolgen.

Einen ausreichenden Platz für den beidseitigen Schulweg bietet der Meckelfelder Weg nicht. Ein entsprechender Ausbau der bereits bestehenden Straßenverkehrsfläche unter Inanspruchnahme von Vorgartenflächen (bis zu 3 m) ist daher erforderlich.

Für eine kurz- bis mittelfristige Lösung wird die Verbreiterung des Meckelfelder Weges angestrebt, als langfristiges Ziel wird am Bau des „Äußeren Ringes“ festgehalten.

Im Meckelfelder Weg liegen Leitungen für Ver- und Entsorgung, u.a. ein Schmutzwassersiel, an welches die Grundstücke angeschlossen werden können. Da die hintere Bebauung unterhalb der Rückstauenebene liegt, muss das Schmutzwasser über

private Hebeanlagen in das Schmutzwassersiel im Meckelfelder Weg eingeleitet werden.

5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Norden des Plangebiets wird der Anteil an überbau-/versiegelbaren Fläche begrenzt und damit u. a. die Menge des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers (vgl. Pkt. 5.1). Die Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers ist notwendig, da das gesamte Oberflächenwasser versickert bzw. genutzt/gesammelt werden muss und die bedeckenden Bodenschichten im Plangebiet nur eingeschränkt versickerungsfähig sind (vgl. Kap. 4 und 5 des Gutachtens „Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeit“, Stand 18.Mai 2011). Darüber hinaus dient der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen dem Schutz des wertvollen Gewässerniederungsbereiches des Weiherheidegrabens (u.a. Schutz in Hinblick auf Natur-/Landschaftshaushalt, Biotopverbund, Landschaftsbild, Erholungsfunktion vgl. Pkt. 3.4.2) und dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Marmstorfer Flottsandplatte“ (Schutzzweck des LSG u.a: Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes) Zudem entspricht die Beschränkung den Ausweisungen/Zielvorstellungen des Landschaftsprogramms (vgl. Pkt. 3.1.2).

5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Grundlagen / Daten der Verkehrserhebung:

Der genannte Betrachtungsbereich des Meckelfelder Weges betrifft den westlichen Abschnitt nahe der B4 / Winsener Straße. Hierfür sind Daten einer Verkehrserhebung vom 07.09.2004 heranziehbar, mit der der Knotenpunkt erfasst wurde. Für den Meckelfelder Weg wurde eine werktägliche Verkehrsbelastung von rd. 8.500 Kfz/24 Std. bei einem Schwerverkehrsanteil an Kfz über 2,8 to zul. Gesamtgewicht von rd. 6% ermittelt.

Diese Daten können nach wie vor als aktuelle Größenordnung angesehen werden. Jedweder Versuch einer Annäherungsrechnung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) macht das Ergebnis weder genauer noch zielführender, da sich marginale Verkehrsmengendifferenzen bei Emissionsberechnungen nicht nachhaltig auswirken, insbesondere nicht bei Verkehrsbelastungen dieser Größenordnung im 4-stelligen Bereich.

Für die lärmtechnisch anzuwendenden Tag- und Nachtanteile kann von folgender Verteilung bei gleichen Lkw-Anteilen ausgegangen werden: von 06:00 – 22:00 Uhr = 90% vom 24Std.-Verkehr, dementsprechend von 22:00 - 06:00 Uhr = 10%.

Beurteilung:

Zur Beurteilung wird der Strategische Schallimmissionsplan Straßenverkehr (Datenquelle: Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Stand 2006, Berechnungsdatum: Januar 2008) herangezogen.

Nachts:

Die erste Reihe der Bebauung (Bestand) liegt an der lärmzugewandten Seite (Südseite) im Bereich von 55 – 60 dB(A) nachts, an der lärmabgewandten Seite im Bereich unter 50 dB(A) nachts. Durch die Abschirmungswirkung der Gebäude werden z.T. Werte unter 45 dB(A) nachts erreicht. Für die zweite Baukörperreihe liegen die Pegel im Bereich von 45 – 50 dB(A) nachts. Durch die Abschirmungswirkung und das Abfallen des Geländes nach Norden liegen die Gebäude in der 2. Reihe in ausreichendem Abstand zu den Verkehrswegen Meckelfelder Weg und Winsener Straße.

Damit kann in der Nacht an allen vorhandenen und geplanten Gebäuden mindestens auf einer Gebäudeseite der zur Orientierung herangezogene Grenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete von 49 dB(A) eingehalten werden.

Tags:

Die erste Reihe der Bebauung (Bestand) liegt an der lärmzugewandten Seite im Bereich von 65 – 70 dB(A) tags, an der lärmabgewandten Seite im Bereich unter 60 dB(A) tags.

Für die zweite Reihe werden Pegel im Bereich von 50 - 55 dB(A) tags erwartet.

Damit kann auch am Tag der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) an mindestens einer Gebäudeseite eingehalten werden.

Bewertung:

Die Belastung der Straße Meckelfelder Weg mit rd. 8.500 Kfz/Tag liegt an der unteren Grenze der Werte, die Kriterium für das Einsetzen einer Kartierung im Rahmen der strategischen Lärmminierungsplanung ist (ab 8.000 Kfz/Tag). Damit ist die Belastung im Verhältnis zu anderen Bereichen im Stadtgebiet als wenig kritisch anzusehen.

Maßnahmen:

Zur Bewältigung der lediglich direkt am Meckelfelder Weg erhöhten Pegel werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Entlang der Straße Meckelfelder Weg sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Wohn- und Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 3).

Diese Festsetzung gilt für Neubauten und Umbauten, Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz.

Außerdem wird eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche getroffen: Entlang der Straße Meckelfelder Weg ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 4).

Ferner wird empfohlen im Falle einer Neubebauung in der ersten Reihe an der Straße Meckelfelder Weg das Gebäude um einige Meter nach Norden verschoben zu errichten, die Fläche innerhalb der Baugrenze zwischen Straßenfläche und Gebäude kann zur Errichtung von Anbauten zur Verbesserung des passiven Lärmschutzes (wie z.B. Wintergärten) genutzt werden.

5.6 Wasser (Oberflächenentwässerung)

Eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den Weiherheidegraben bzw. den Teich ist nur stark verzögert/gedrosselt in sehr geringer Menge möglich (landwirtschaftlicher Abfluss mit 0,7 l/s * ha). Gleiches gilt für die Einleitung von Oberflächenwasser in das vorhandene Regenwassersiel im Meckelfelder Weg, da auch das Siel ohne Rückhaltung in den Weiherheidegraben entwässert. Außerhalb des Plangebietes im Niederungsbereich des Weiherheidegrabens auf dem Flurstück 339 (Winsener Straße Hausnummer 195,) gab es in der Vergangenheit infolge von Starkregenereignissen häufiger Überschwemmungen.

Zur Klärung des Umgangs (u. a. Feststellung von Versickerungsmöglichkeiten) mit dem im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser wurde ein Gutachten erstellt. (Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeit; Stand 18.05.2011). Auf Grundlage der Auswertung vorhandener Informationen und der Erkundung des Untergrundaufbaus

des Plangebietes (10 jeweils 5,0 m tiefe Bohrsondierungen) ergeben sich nachfolgende Aussagen für das Plangebiet. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass erst über ergänzende Bodenuntersuchungen abschließende Angaben zu einzelnen, parzellenbezogenen Versickerungs- und Rückhalteanlagen möglich sind. Grundsätzlich gilt für alle Teilflächen des Untersuchungsgebiets, dass eine Versickerung mit technischem Aufwand möglich ist. Eine einfache und kostengünstige Abführung von Oberflächenwässern über einfache Versickerungsanlagen ist wegen der nur eingeschränkt versickerungsfähigen bedeckenden Bodenschichten jedoch nicht möglich.

Im Hinblick auf die vorherrschenden Boden-, Grund- und Stauwasserverhältnisse ergeben sich generell nachfolgende Möglichkeiten für eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet:

Bedingt durch die geringe Durchlässigkeit der oberflächennahen Lössschichten sind reine Muldenversickerungen nicht realisierbar. Denkbar erscheinen allenfalls Kombinationen aus Mulden- und Rigolenversickerungen oder Mulden- und Schachtversickerungen.

Rohr-Rigolen-Systeme sind leistungsfähiger und benötigen weniger Raum als Mulden. Der Platzbedarf ist jedoch immer noch sehr hoch, so dass diese Variante allenfalls für kleine Wassermengen, z. B. Niederschlagswasser vom Dach eines Einfamilienhauses möglich erscheint.

Eine bessere Variante stellen Regenwasser-Management-Systeme dar, bei denen das anfallende Wasser in Kunststoff-Kastensystemen gesammelt und zur Versickerung gebracht wird. Da die Behälter nicht mit Kies gefüllt sind, weisen diese ein deutlich höheres Speichervolumen auf als konventionell mit Kies gefüllte Rigolen, so dass ein geringerer Flächenbedarf gegeben ist (allerdings erhöhte Baukosten).

Versickerungsschächte geben einen Teil der Wassermengen über die vergleichsweise durchlässigen Sande am Schachtboden ab. In Abhängigkeit von der anfallenden Wassermenge und den Bodenverhältnissen können zur Versickerung der Wassermengen eines Grundstücks ein oder mehrere miteinander gekoppelte Schächte notwendig werden.

Entsprechend dem Hamburger Wassergesetz (HWaG) und der Niederschlagswasserversickerungsverordnung vom 23. Dezember 2003 (HmbGVBl. 2004, S. 6) ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken unter bestimmten Bedingungen erlaubnisfrei (jedoch Anzeigepflicht gegenüber der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz –Wasserwirtschaft) bzw. es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Entsprechend gesamtstädtischer Zielsetzungen und der vor Ort angespannten Vorflutsituation ist das gesamte anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Die anstehenden Bodenverhältnisse sind dazu

grundsätzlich geeignet. Es wird daher im Bebauungsplan in § 2 Nummer 10 folgendes festgesetzt. „Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird“.

Um generell die Menge des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers (entspricht Menge an zu versickerndem Wasser) im Plangebiet zu reduzieren, werden zudem folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Im Bereich der neuen rückwärtigen Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

- Für das nördliche Plangebiet erfolgt ab 7,5 m ab Baugrenze der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.
- § 2 Nummer 8: Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Durch die Begrünung von Dachflächen verdunstet ein Teil des Niederschlagswassers bzw. wird zwischengespeichert und dadurch verzögert abgeleitet. Dadurch können die der Versickerung dienenden Anlagen kleiner dimensioniert werden. So wirken sich begrünte Dachflächen (je nach Aufbaustärke) in der Berechnung der Zuflüsse zu Versickerungsanlagen minimierend auf die Berechnung der angeschlossenen Flächen aus. Die Begrünung schafft zudem stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. Sie trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Dachbegrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen und übernimmt so klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Die Begrünung einsehbarer Dachflächen belebt die Dachlandschaft und unterstützt die gestalterische Einbindung in die Umgebung.

- § 2 Nummer 9: Fahr- und Fußwege sowie Stellplätze ohne Schutzdach außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen im Plangebiet. Die Festsetzung erhält zumindest teilweise die Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen. Sie trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung. Durch die Festsetzung wird eine flächenhafte, nicht punktuelle Versickerung angestrebt, bei der das Oberflächenwasser während der Passage durch die Bodenschichten vorgereinigt und so das Grundwasser besser vor Schadstoffeinträgen geschützt wird. Darüber hinaus können durch die Festsetzung die für die Versickerung bzw. Vor-

flut dienenden Anlagen (Versickerungsmulden, Mulden-Rigolensysteme etc.) kleiner dimensioniert werden.

Weitergehende gutachterliche Empfehlungen

Drainagen zur Hausentwässerung sind möglichst auszuschließen, da das hierdurch anfallende Sicker-/Stauwasser wiederum versickert werden muss.

Vielmehr sollten Gebäude (v. a. Gebäude in Hanglage) vor auftretendem Stau-/Sickerwasser durch die Ausbildung einer wasserundurchlässigen Wanne (unterkellerte Bauteile sind als wasserundurchlässige Bauteile auszubilden) und/oder durch ein ausreichendes Kiespolster (Haus ohne Keller) geschützt werden.

Befestigte Wege sind wasser- und luftdurchlässig und mit einer ausreichenden Filtersandschicht herzustellen (Empfehlung: 20 cm), um Schäden durch Sicker-/Stauwasser vor allem im Winter zu vermeiden.

Generell darf das zur Versickerung gelangende Wasser nicht schädlich verunreinigt sein. Das Dachflächenwasser gilt als sauber und muss vor der Versickerung nicht gereinigt werden.

Bei der Anordnung der Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Anlagen insbesondere bei unterkellerten Baukörpern hangabwärts von diesen eingerichtet werden müssen, um Durchfeuchtungsschäden an Bestandsgebäuden oder an Neubauten zu vermeiden. Der Abstand zu einer oberflächennahen Versickerungsanlage (z. B. Mulde, Rigole) sollte mit etwa 8 m größer gewählt werden, als das im Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlene Maß von umgerechnet etwa 5 m.

Ergänzend kann – neben der wasserverbrauchsparenden Speicherung in Zisternen, einer Nutzung des Regenwasser z. B. für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser – eine oberirdische Ableitung und Zwischenspeicherung der Niederschläge auf dem jeweiligen Grundstück, z. B. in Form eines Gartenteiches zur Entlastung der Hochwasserspitzen beitragen.

Zudem ist die Dachbegrünung von Häusern zu empfehlen da diese sich u. a. positiv auf Wasserrückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlägen auswirken.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.7.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume. Auf diese wurde im Rahmen der Bebauungsplanung bei der Ausweisung der Baufenster Rücksicht genommen.

5.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Für die Bepflanzung der Wohnbauflächen gilt folgende Festsetzung: Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum beziehungsweise zwei Obstbäume oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung dient der Begrünung des Baugebietes und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten. Anpflanzungen bereichern das Erscheinungsbild des Baugebietes und verbessern die Einbindung in das Umfeld. Sie tragen zur Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes bei und dienen der Identifizierung der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohngebiet. Darüber hinaus beeinflussen sie die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss verzögert wird. Zudem produziert die Bepflanzung Sauerstoff und bindet gleichzeitig Kohlendioxid. Die Verwendung von kleinkronigen Baumarten (Kronendurchmesser in ausgewachsenem Zustand bis 6 m) räumt einen Gestaltungsspielraum auf den Grundstücken ein und respektiert die Maßstäblichkeit der Bebauung. Durch die Wahlmöglichkeit, ersatzweise zwei Obstbäume pflanzen zu können, wird zum einen den Nutzeransprüchen entgegen gekommen (größerer Gestaltungsspielraum, Nutzung von Früchten durch Bewohner etc.), zum anderen sind Obstbäume ebenfalls Nahrungsgrundlage bzw. Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 6). Eine Auswahl an standortgerechten einheimischen Laubgehölzen befindet sich in Anlage 1. Die Verwendung einheimischer Gehölze ist Voraussetzung für eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen. Die Anpflanzungen mit einer auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmten Auswahl einheimischer Laubgehölze dienen langfristig der Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tier- und zahlreicher Organismenarten bieten. Die Ersatzpflanzverpflichtung schafft die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Gehölze und ihrer besonderen Funktionen als orts- bzw. landschaftsbildprägende Bäume/Gehölze, als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten an den vorhandenen Standorten. Die Festsetzung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. ein neues Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion übernimmt.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Festsetzung entsprechender Pflanzgrößen bei Jungbäumen für Anpflanzungen stellt bereits kurz- bis mittelfristig die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Durchgrünung / Eingrünung des Baugebietes sowie die Entwicklung von klimatisch wirksamem Grünvolumen sicher. Die Festsetzung zur Anlage offener, begrünter Vegetationsflächen im Kronenbereich der Bäume dient der Verbesserung der Standortbedingungen der Bäume und stellt damit deren Entwicklung und langfristige Erhaltung sicher. Über die Festsetzung wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwuchsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht. Im Bereich von Stell- bzw. sonstigen Verkehrsflächen sind die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Begrünung von Dachflächen schafft u. a. stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten.

5.7.3 Gewässer- und Bodenschutz

Aufgrund der Belastungssituation des Weiherheidegrabens als Vorfluter und der Überschwemmungsgefährdung auf dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 339 ist eine direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Weiherheidegraben über den landwirtschaftlichen Abfluss hinaus ausgeschlossen. Daher wird nachfolgende Festsetzung getroffen. Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird (vgl. § 2 Nummer 10).

Ziel der Festsetzung ist es, die örtlich angespannte Vorflutsituation des nördlich angrenzenden Weiherheidegrabens nicht weiter zu belasten, indem das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird. Dadurch werden die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände möglichst wenig beeinträchtigt und das anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Das natürliche Sicker-/Stau-/Grundwasserregime im Plangebiet bleibt weitgehend erhalten. Die Festsetzung dient zudem der Erhaltung des vegetationsverfügbaren Grundwasserstandes.

In § 2 Nummer 9 wird festgesetzt, dass Fahr- und Fußwege sowie Stellplätze ohne Schutzdach außerhalb von Straßenverkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Ziel der Festsetzung ist u. a. die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen im Plangebiet.

5.8 Abwägungsergebnis

Das politische Ziel der Nachverdichtung im Einfamilienhausbau auf großen Grundstücken, die nach heutigen Maßstäben mit mehreren Wohngebäuden bebaut werden könnten, findet seine Umsetzung in erschlossenen und in der Regel ausreichend infrastrukturell versorgten Gebieten.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Vorschrift sind vorliegend erfüllt:

Mit dem Bebauungsplan Sinstorf 23 und dessen Umsetzung kann eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche über private Zuwegungen ggf. durch Baulast gesichert, erreicht werden. Stellt man die neue Planung dem geltenden Planrecht gegenüber, ergibt sich bei baulicher Umsetzung eine deutliche Reduzierung der Versiegelung u. a. durch die Herausnahme der Bügellerschließungsstraße, den Verzicht auf eine dritte Baureihe und den Ausschluss von Nebenanlagen. Dadurch vergrößert sich der Abstand zum schützenswerten Niederungsbereich des Weiherheidegrabens. Auf Grund der Reglementierung der Wohneinheiten pro Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich und der damit gegebenen Steuerungsmöglichkeit, kann eine zu dichte Bebauung verhindert werden. Dementsprechend ergeben sich durch das neue Planrecht - gegenüber dem geltenden Planrecht - Verbesserungen für alle Schutzgüter (Klima/Luft, Wasser, Mensch, Boden, Pflanzen und Tiere sowie für das Orts- und Landschaftsbild). Ein Ausgleich im Sinne des § 1 a des BauGB ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon ergeben sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation infolge der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen auf Natur und Landschaft wie die Versiegelung von unbebauten Gartenflächen mit Einschränkungen der Bodenfunktion, einem vermehrten Anfall von Oberflächenwasser und kleinklimatischen Veränderungen. Durch getroffenen Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Ausschluss dritte Baureihe; keine Baufenster im Bereich erhaltenswerter Bäume) und Minimierungsmaßnahmen (z. B. Festsetzungen bzgl. Versickerung, Begrünung, Ausschluss von Nebenanlagen) sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als nicht erheblich zu bewerten. Der Umsetzung der Bebauungsplanung (z. B. Abriss/Sanierung/Neubau von Gebäuden; Gehölzfällungen) stehen bei Beachtung der naturschutzrechtlichen Bestimmungen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

5.9 Kennzeichnungen

5.9.1 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des B-Planentwurfs Sinstorf 23 ist als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Im Umfeld des B-Planentwurfs Sinstorf 23 sind mehrere archäologische Fundstellen vorgeschichtlicher Zeitstellung bekannt, so u.a. eine ausgedehnte eisenzeitliche Siedlung, die das mögliche Vorhandensein weiterer archäologischer Fundstellen im Plangebiet anzeigen. Die Kennzeichnung als archäologische Vorbehaltsfläche hat zum Ziel, die Beteiligung der Bodendenkmalpflege an den Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Die Erdarbeiten im Zuge der Neubebauung müssen von der Bodendenkmalpflege baubegleitend überwacht und kontrolliert werden, um gegebenenfalls auftretende archäologische Fundstellen dokumentieren und Funde bergen zu können.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des fünften Teils des ersten Abschnitts des BauGB durchgeführt werden, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

7 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Sinstorf 1 / Langenbek 5 festgestellt am 24. September 1965, geändert am 04. November 1997, aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet ist ca. 1,67 ha groß, darauf entfallen ca. 1,5 ha für allgemeines Wohngebiet und ca. 0,17 ha für Straßenverkehrsfläche.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Verbreiterung und den Ausbau der Straßenverkehrsfläche Meckelfelder Weg bzw. die Verbreiterung des Fußweges und die Anlage von Parkplätzen im Straßenraum durch Grunderwerb, Planung und Ausbau entstehen.

Pflanzliste standortgerechte, heimische Gehölze

Großkronige Laubbäume		Bemerkungen:
(Deutscher Name)	(Wissenschaftl. Name)	G=Geest, M=Marsch, V=Vogelschutzgehölz, U=ufernaher Standort, feuchte Böden
Spitzahorn	Acer platanoides	G, schöne Herbstfärbung
Rotbuche	Fagus sylvatica	G, nicht für extrem sandige Böden
Hängelbirke/Sandbirke	Betula pendula	G
Traubeneiche	Quercus petraea	G
Schwarzpappel	Populus nigra	
Stieleiche	Quercus robur	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Winterlinde	Tilia cordata	Blütenduft, reiche Blüte
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	
Flatterulme	Ulmus laevis	
Schwarzerle	Alnus glutinosa	M, U
Moorbirke	Betula pubescens	M
Esche	Fraxinus excelsior	M
Silberweide	Salix alba	M, U, V

Mittel- u. kleinkronige Laubbäume		Bemerkungen:
(Deutscher Name)	(Wissenschaftl. Name)	G=Geest, M=Marsch, V=Vogelschutzgehölz, U=ufernaher Standort, feuchte Böden
Feldahorn	Acer campestre	G, V
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	G
Hainbuche	Carpinus betulus	G, gutes Ausschlagvermögen, Holzzeichnung
Holzapfel	Malus sylvestris	V
Vogelkirsche	Prunus avium	G, V, reiche Blüte, schöne Herbstfärbung
Wildbirne	Pyrus pyrausta	G
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	
Eberesche	Sorbus aucuparia	G, Doldenblüte, reiche Frucht = Vogelbeeren
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Rotdorn „Pauls Scarlet“ nicht neben Obst
Traubenkirsche	Prunus padus	M, reiche Blüte, schöne Herbstfärbung
Korbweide	Salix viminalis	M, U, V
Grauweide	Salix cinerea	M, U, V
Salweide	Salix caprea	U, V, frühe Bienenweide
Bruchweide	Salix fragilis	M, U, V

„G“: für Böden der Geest (leicht, sandig, trocken, wenig fruchtbar) geeignete Gehölzarten.

„M“: für Böden der Marsch (schwer, bindig, feucht, fruchtbar, hoher Grundwasserstand) geeignete Gehölzarten geeignet.