

Begründung

zum Bebauungsplan Kirchwerder 12

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

14.09.88

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 2/85 vom 23. April 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 889) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Juni 1985 und 21. April 1987 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 1138, 1987 Seite 865) stattgefunden.

Zur Zurücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890) anerkannten Verbände erfolgt.

...

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Neunundsechzigsten Änderung stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in den Vier- und Marschlanden eine gewerbliche Baufläche für ortsgebundene Gewerbebetriebe zu schaffen, die der Versorgung dieses Gebiets dienen. Insbesondere sollen hier Betriebe (wie z.B. Bauunternehmen, Tischlerei) angesiedelt werden, die im Bereich des Ortskerns eine planmäßige Entwicklung behindern oder in landwirtschaftlich genutzter Umgebung Beeinträchtigungen verursachen würden.

Eine westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche soll erhalten bleiben.

4. Angaben zum Bestand

Der westliche Teil des Plangebiets wird als landwirtschaftliche Fläche (Weideland) genutzt; hier ist auch erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Die östlichen Flächen dienten bisher der Ablagerung von Bauschutt. Untersuchungen des Untergrundes haben keine Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, die einer Gewerbenutzung entgegenstehen würden. Auf Grund der punktuell vorgenommenen Probebohrungen hat sich ergeben, daß ein Bodenaustausch nicht erforderlich ist.

Im Nordosten sind bereits zwei Gewerbebetriebe vorhanden; im Südosten am Kirchwerder Hausdeich steht ein Wohngebäude.

Im Westen des Plangebiets befindet sich das Schöpfwerk Riepenburg mit einer Betriebswohnung.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Die Schaffung eines neuen Gewerbegebiets für ortsgebundene Gewerbebetriebe soll auf einer Fläche südlich der Gose-Elbe, westlich des Kirchwerder Mühlendamms realisiert werden. Die als eingeschossiges Gewerbegebiet in offener Bauweise ausgewiesene Fläche diente bisher der Ablagerung von Bauschutt und ist etwa um 0,8 m bis 1,5 m gegenüber dem natürlichen Geländeniveau aufgehöhht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977

(Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerten festgelegt worden. Diese Nutzungsbeschränkung berücksichtigt die vorhandene dörfliche Bebauung außerhalb des Plangebiets und vermeidet eine atypische bauliche Verdichtung des Gewerbegebiets. Die festgesetzte Traufhöhe von 5 m nimmt Rücksicht auf die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Gebäude und soll zugleich die Höhenentwicklung von Gebäuden (etwa Hallen) im Gewerbegebiet einschränken. Die Traufhöhe ist die Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche.

Mit Rücksicht auf die Nachbarschaft und im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Fuhrunternehmen) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Weiterhin

sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen worden, damit diese Flächen für die Ansiedlung von Handwerkern und ortsgebundenen produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf den gewerblichen Bauflächen würde auch die in der dörflichen Struktur bestehenden Einzelhandelsbetriebe erheblich beeinträchtigen und damit zu Nachteilen für die Versorgung der Bevölkerung führen; dies kann aus städtebaulichen Gründen nicht vertreten werden.

Ein Ausschluß von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, ist nicht erforderlich, da das Gewerbegebiet nicht im Einzugsbereich einer öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlage liegt. Im übrigen gelten für die Betriebe die einschränkenden und schützenden Vorschriften des § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530), der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 11. August 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 165) und des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 322). Hierdurch soll sichergestellt werden, daß eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Diese Vorschriften sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, so daß auch zum Schutz des Betriebes privater Brunnen keine weitergehenden Schutzvorschriften erforderlich sind.

Am Kirchwerder Hausdeich wurde in Anpassung an die bestehende Deichrandstruktur (außerhalb des Plangebiets mit vorwiegender Wohnbebauung) und unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnhauses (Kirchwerder Hausdeich 435) eine weitere Gliederung des Gewerbegebiets vorgenommen. Auf zwei mit **(B)** bezeichneten Flächen sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Eine Ausweisung von betriebsgebundener Wohnnutzung

...

wird im Gegensatz zu einer reinen Wohnnutzung in diesen Bereichen als städtebaulich vertretbar angesehen, weil dadurch die vorgesehene Schaffung von Flächen für produzierendes Gewerbe nur in einem sehr begrenzten Umfang vermindert wird.

Die getroffenen gestalterischen Anforderungen sind notwendig, um die Struktur der kleinmaßstäblichen Bebauung in den Vier- und Marschlanden, die durch rotes Ziegelmauerwerk, durch Satteldächer und im übrigen durch Gebäude mit überwiegend gedeckten Farbtönen geprägt ist, zu erhalten. Es wird daher festgesetzt, daß Außenwände von Wohngebäuden mit betriebsgebundenen Wohnungen in rotem Ziegelmauerwerk zu erstellen und die Dächer als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 35 Grad und 48 Grad auszubilden sind. Als Dachdeckung sind nur Pfannen mit dunklen oder rotbraunen Farbtönen zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Darüber hinaus sind nach § 2 Nummer 9 für die farbliche Außengestaltung der gewerblich genutzten Gebäude nur schwache gebrochene Farbtöne zulässig.

Auf den mit einer Schraffur gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zugelassen werden. Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist die Freihaltung gegenüber dem landschaftlichen Freiraum, den die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft bildet, erforderlich, um einen städtebaulich vertretbaren Übergang von bebauten zu nicht bebauten Flächen zu schaffen.

5.2 Fläche für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Riepenburger Schöpfwerksgrabens soll erhalten bleiben und wird dem Bestand entsprechend festgesetzt. Durch den Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird die weitere landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche in unmittelbarer Nähe zu einem Gewerbegebiet für vertretbar gehalten.

Entlang der Grenze zum Gewerbegebiet wird ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Das Erhaltungsgebot soll den Bestand an Bäumen schützen. Es handelt sich hierbei um Silberweiden, wobei einzelne Bäume einen Stammdurchmesser bis zu 80 cm und einen Kronendurchmesser bis zu 14 m aufweisen. Diese Bäume prägen wesentlich das Landschaftsbild und stellen eine natürliche Abschirmung des Gewerbegebiets zum Landschaftsschutzgebiet an der Gose-Elbe dar. Mit dem 5 m breiten Anpflanzungsgebot soll der Bestand so ergänzt werden, daß das Landschaftsbild des Gose-Elbe-Deichvorlands durch das neu ausgewiesene Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt werden kann. Es sind deshalb nach § 2 Nummer 5 für die durch Anpflanzungsgebote festgesetzten Bäume und Sträucher dichtwächsende standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Hierzu gehören neben der Silberweide vor allem die Schwarzerle auf den nassen Standorten sowie die Eberesche, die Stieleiche, der Holunder und der Faulbaum auf feuchten Bodenverhältnissen am Rande des Gewerbegebiets.

5.3 Wasserflächen und Fläche des Schöpfwerks

Die Vier- und Marschlande stellen ein tiefliegendes Gebiet des Elb-Urstromtales dar, landschaftlich geprägt durch die Elbe im Süde und ihre Nebenläufe Dove-Elbe und Gose-Elbe. Eine Vielzahl künstlicher Entwässerungsgräben zur Trockenhaltung und zur Entwässerung einzelner Polder kennzeichnet das Landschaftsbild und prägt die Siedlungsstruktur. Die Gräben gehören zu den Verbandsgewässern des Ent- und Bewässerungsverbandes der Marsch- und Vierlande. Das Schöpfwerk Riepenburg ist für die Be- und Entwässerung der Fläche zwischen dem Kirchwerder Landweg, dem nördlichen Kirchwerder Sammelgraben und der Elbe erforderlich.

Es ist bestandsgemäß als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Bezeichnung "Schöpfwerk" im Plan festgesetzt worden.

Der Riepenburger Schöpfwerksgraben, der im Westen und im Norden des Plangebiets verläuft sowie der begleitende Arbeits- und Schauweg werden nachrichtlich als Wasserfläche und als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5.4 Straßenverkehrsfläche

Auf Grund des geringen Umfangs des Gewerbegebiets und wegen des für das Gewerbegebiet vorgenommenen Ausschlusses von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr ist davon auszugehen, daß sich das Verkehrsaufkommen nicht nennenswert erhöhen wird. Der am Ostrand des Plangebiets verlaufende Teil des Kirchwerder Mühlendamms kann im gegenwärtigen Ausbauzustand bei einer maximalen Belastbarkeit durch Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 6 t nicht zur Erschließung der Gewerbeflächen herangezogen werden. Dagegen steht mit dem Straßenabschnitt Kirchwerder Mühlendamm südlich Einmündung Kirchwerder Hausdeich eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsmöglichkeit mit Anbindung an den Kraueler Hauptdeich für die äußere Erschließung zur Verfügung. Der Kirchwerder Hausdeich ist mit Fahrzeugen bis zu 12 t Gewicht befahrbar, er hat wie der nach Süden führende Teil des Kirchwerder Mühlendamms eine ca. 5,5 m breite Fahrbahn.

Das Gewerbegebiet wird durch eine vom Kirchwerder Hausdeich nach Nordosten abzweigende neue Stichstraße von 11 m Breite und einer Kehre von 26 m Breite erschlossen. Die Kehre läßt eine für die weit überwiegende Anzahl der zugelassenen Lastkraftwagen ausreichende Wendefläche mit einem äußeren Wendekreisradius von 11,5 m zu. Ein regelmäßiges Befahren der Kehre durch Fahrzeuge, die einen größeren Wendekreis benötigen, wird nicht erwartet.

5.5 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Die Festsetzung von Anpflanzungsgeboten für Bäume und Sträucher an der Nord- und Ostseite der Gewerbeflächen erfolgt zur städtebaulichen Einbindung in den Landschaftsraum und ist notwendig zum Ausgleich großflächiger Bodenversiegelung, zur Verbesserung von Kleinklima und Luftverhältnissen sowie als Immissions- und Sichtschutz, insbesondere gegenüber dem angrenzenden störungsempfindlichen Landschaftsschutzgebiet. In dem mit (A) bezeichneten Bereich kann das festgesetzte Anpflanzgebot für Grundstückszu- und abfahrten unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 2). In diesem Bereich ist bereits eine Zufahrt zu dem hier bestehenden Gewerbebetrieb vorhanden. Mit der Festsetzung soll die Erschließung der Gewerbeflächen im nördlichen Teilbereich sichergestellt werden.

Nach § 2 Nummer 3 ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Dadurch sollen die Flächen für Stellplätze gegliedert, beschattet und eine übermäßige Aufheizung der Flächen bei starker Sonneneinstrahlung verhindert werden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² anzulegen, um die im Bereich der Stellplätze erfolgte Versiegelung des Bodens auszugleichen. Diese Vegetationsfläche ist von jeglicher Verdichtung freizuhalten, um den Erhalt der Bäume langfristig zu gewährleisten.

Je 15 m Grundstücksfront an der in das Gewerbegebiet führenden Straße ist ein Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 4), um eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebiets sicherzustellen. Der Baumabstand von 15 m wurde gewählt, da im Gewerbegebiet die Zufahrten, die auch durch Lastkraftwagen genutzt werden, über eine ausreichende Breite verfügen müssen. Wegen des geringen Querschnitts der Erschließungsstraße können dort keine Bäume angepflanzt werden.

...

5.6 Entwässerung

Vorflut für die Entwässerung des Plangebiets bilden die geplanten Regenwassersiele in der Erschließungsstraße. Diese Siele münden in einen offenen Graben. Das Niederschlagswasser wird dann durch einen Absetzteich auf der Fläche für die Landwirtschaft zum westlich angrenzenden Entwässerungsgraben geleitet. Die für die vorgesehene Oberflächenentwässerung benötigten Flächen sind im Plan gekennzeichnet. Südlich des offenen Grabens befindet sich der Arbeits- und Schauweg für die Unterhaltung des Riepenburger Schöpfwerksgrabens. Da die Fläche für die Landwirtschaft tiefer liegt, soll auf der Nordseite des Grabens ein Wall errichtet werden. Im übrigen wird die Grabenentwässerung so angelegt, daß die in diesem Bereich mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume und Sträucher nicht beeinträchtigt werden.

Der Vorteil der Grabenentwässerung, bei der das Wasser der öffentlichen und privaten Flächen gesammelt wird, liegt in dem großen Rückhaltevermögen. Offene Gewässer mit ihren bewachsenen Sohlen- und Böschungsflächen leisten ferner einen erheblichen Beitrag zur Reinigung des abfließenden Niederschlagswassers.

Neubauten im Bereich der vorhandenen Drucksielentwässerung können besonders kostensparend entsorgt werden, wenn diese an die für die Aufnahme von Abwässern vorhandenen Sammelschächte und Fördereinrichtungen mit angeschlossen werden oder wenn Einrichtungen geschaffen werden, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind. Dementsprechend ist in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß abweichend von § 5 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) generell die Neubauten an Entwässerungsanlagen für mehrere Grundstücke anzuschließen sind. Die Anschlüsse sind auf kürzestem Wege nach Maßgabe der Stadtent-

...

wässerung herzustellen. Bei diesen sogenannten "Mehrspannern" wird der Sielanschlußbeitrag jeweils auf die Anschließer dieses einen Sammelschachtes aufgeteilt. Dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Sammelschacht untergebracht ist, erstattet Hamburg eine einmalige Abfindung.

5.7 Baum- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder vom 19. April 1977 mit den Änderungen vom 2. Juli 1981 und 14. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1977 Seite 100, 1981 Seite 167, 1984 Seite 41). Da die Ausweisungen von Gewerbe- und Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan mit den Festsetzungen der Landschaftsschutzverordnung unvereinbar sind, wird die Landschaftsschutzverordnung teilweise aufgehoben (vgl. § 3). Das betroffene Gebiet ist im Vergleich zu den umliegenden Flächen wegen der vorhandenen Aufhöhungen durch Bauschutt als geringerwertig einzustufen und kann daher aus dem Landschaftsschutz entlassen werden. Bestehen bleibt der Landschaftsschutz auf den Flächen für die Landwirtschaft, der Fläche für Versorgungsanlagen, den Wasserflächen und der Fläche für wasserrechtliche Festsetzungen. Hier gelten die Beschränkungen der Landschaftsschutzverordnung.

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

5.8 Zuordnung der Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3 und 4 erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzung in § 2 Nummer 5 und die Festsetzung der Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote auf der Fläche für die Landwirtschaft erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Durch den Bebauungsplan Kirchwerder 12 wird für das Plangebiet insbesondere der Baustufenplan Bergedorf IV in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

Für den Gewässerausbau ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 55 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5 170 m² (davon neu etwa 2.600 m²) für Flächen für Versorgungsanlagen etwa 450 m² und für Wasserflächen etwa 6 430 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen neu ausgewiesene Straßenverkehrsflächen und die für Maßnahmen der Oberflächenentwässerung benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedbau sowie durch die Anlage der Grabenentwässerung entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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