

Begründung
zum Bebauungsplan Neuland 12

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

30. Mai 1989

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 Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 2/86 vom 13. Juni 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1090) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Juni 1986 und vom 2. November 1987 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 962, 1987 Seite 2169) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg

...

vom 21. Dezember 1973 mit seiner Zweiundvierzigsten Änderung vom 29. Juni 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 542, 1983 Seite 147) und seine Fünfund-siebzigste Änderung stellen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Die Neuländer Straße ist als Hauptverkehrsstraße und der Neuländer Hauptdeich als Hochwasserschutzanlage hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung der Siedlung nördlich Neuländer Weg im Bereich der Straßen Weststieg und Fuldastieg zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist in erster Linie die Erschließung des Gebietes durch den sparsamen Ausbau der Wege vordringlich. Die westlich der Siedlung vorhandenen Dauerkleingärten sollen ihrem Bestand entsprechend ausgewiesen werden. Außerdem soll das am Neuländer Hauptdeich liegende Brack in Teilbereichen für die Erholung verfügbar sein und insgesamt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen dem Neuländer Hauptdeich und dem Autobahnzubringer Neuländer Straße. Das Gebiet wird im Westen begrenzt durch die Fünfhausener-Landweg-Wettern und im Osten durch den Leinestieg. Nördlich des Neuländer Hauptdeichs sichern Hochwasserschutzanlagen das Neuländer Niederungsgebiet.

Die Hochwasserschutzanlage Neuländer Hauptdeich ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 79) festgestellt worden.

Am Neuländer Hauptdeich ist ein Brack vorhanden, an dessen Südseite einige große Bäume stehen. Östlich und südlich des Bracks befinden sich Wohngebäude.

Im Bereich der Siedlung nördlich Neuländer Weg stehen ca. 75 Behelfsheime, die durch Anbauten und Nebengebäude erweitert wurden; ein Teil der Grundstücke ist mit Lauben bebaut.

Im westlichen Planbereich entlang der Fünfhausener-Landweg-Wettern sind Kleingärten vorhanden.

Im nördlichen Planbereich wurden im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung von kleinen Entwässerungsgräben, die aufgrund der beabsichtigten Straßenbaumaßnahme erforderlich werden, Bodenuntersuchungen durchgeführt. Außerdem wurden an 16 weiteren Standorten in Grabenrandnähe innerhalb des Plangebiets Bodenproben entnommen. Die Untersuchungsergebnisse ergaben, daß es sich nur um schwach belastete Böden handelt, so daß sich keine Einschränkungen für die vorhandene bzw. geplante Nutzung der Flächen ergeben.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im Bereich der Siedlung nördlich Neuländer Weg wird unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Durch die Vorschrift in § 2 Nummer 2, die Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad vorschreibt, sollen untypische Höhenentwicklungen vermieden werden. Die Grundflächenzahl von 0,3 liegt unter dem Höchstwert nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) und soll mit der Einschränkung auf höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zur Erhaltung des Einfamilienhauscharakters beitragen. Die Baugrenzen sind so gewählt, daß ausreichend Spielraum für eine flexible Baukörpergestaltung bleibt. In den Bereichen westlich und östlich

vom Fuldastieg und Weserstieg sowie westlich des Leinestiegs wurde nach der öffentlichen Auslegung die überbaubare Fläche von 18 m auf 20 m ausgedehnt und zugleich bestimmt, daß die Gebäudetiefe auf maximal 16 m begrenzt wird (vgl. § 2 Nummer 3).

Weiterhin haben die Baugrenzen an Fuldastieg und Leinestieg einen Abstand von 5 m zur Straßenlinie erhalten.

Mit den Änderungen wird auf kleinen Grundstücken die mit der Siedlungsstruktur nicht im Einklang stehende Errichtung von großen Gebäuden vermieden. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Durch die aufgelockerte Bebauung mit zwei eingeschossigen Einzelhäusern am Straßenende Allerstieg und der Ausweisung beiderseits dieses Stichwegs mit den auf 12 m Tiefe begrenzten überbaubaren Flächen soll nördlich der Querverbindung Weserstieg/Fuldastieg ein städtebaulich dem Landschaftsbild angepaßter Übergang zu den Freiflächen am Brack geschaffen werden. Um dieses Ziel zu fördern, wird für die überbaubare Fläche westlich des Stichwegs die Grundfläche der baulichen Anlagen mit 160 m² festgesetzt. Die in diesem Bereich nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen von Baugrenzen durch die Festsetzung von Flächenausweisungen beiderseits des Stichwegs mit Ausweitung der bisherigen Zulässigkeit von Einzelhäusern auch auf Doppelhäuser sowie die Festlegung einer Grundfläche für bauliche Anlagen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Außerdem soll auf diesen Flächen erreicht werden, daß im Nahbereich des Bracks eine Entwicklungsgrundlage für Flora und Fauna geschaffen wird und zusammenhängende begrünte Freiflächen nicht durch untergeordnete bauliche Einrichtungen unterbrochen werden. Deshalb dürfen nach der in § 2 Nummer 4 getroffenen Festsetzung auf den mit F bezeichneten Flächen Nebenanlagen und Stellplätze nur im unmittelbaren Bereich der Wohngebäude errichtet werden; die Grundfläche darf 20 m² nicht über-

schreiten. Insgesamt kann mit der neuen Ausweisung eine variable Baukörperstellung gegenüber einer Einzelhausfestlegung ermöglicht werden.

Der für den Naturhaushalt sensible Bereich am Brack soll keine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf Einzelgrundstücken erhalten. Mit der Baukörperausweisung im Bereich des größeren Flurstücks 1343 wird daher nur eine Bebauung, die sowohl das jetzige Einzelhaus berücksichtigt als auch einen Ausbau zu einem Doppelhaus ermöglicht, in der Nähe der Freiflächen des Bracks zugelassen. Mit dieser Zielsetzung vereinbar ist auch die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene geringfügige Erweiterung der Baugrenzen auf dem Flurstück 1343 nach Norden.

In § 2 Nummer 1 wird bestimmt, daß Erdgeschoßfußböden von Neubauten nicht höher als 0,4 m über Gelände angeordnet werden dürfen. Hiermit soll erreicht werden, daß keine aus dem Erdreich herausragenden Keller entstehen und damit zu unerwünschten Höhenentwicklungen von Gebäuden führen. Außerdem soll gesichert sein, daß bei notwendigen Geländeaufschüttungen (z.B. für Terrassen und Auffahrten) keine Veränderung des Geländes eintritt, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile am Weserstieg, Fuldastieg und Leinestieg sollen von baulichen Einrichtungen und Anlagen freigehalten werden, um einen Bezug zum offenen Landschaftsraum außerhalb des Plangebiets herzustellen. Für diese Flächen sind daher Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen worden. Der Ausschluß von Garagen wurde auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen; Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

...

5.2 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets werden weitgehend die bereits bestehenden Straßen genutzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für den Neuländer Hauptdeich/Neuländer Elbdeich und für die Neuländer Straße entsprechen dem Straßenausbau. Diese Straßen sind im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten.

Das von der Neuländer Straße abzweigende 12 m breite Teilstück des Neuländer Wegs dient als Anbindung des Siedlungsgebiets an die äußere Erschließung. Mit der festgesetzten Verbreiterung dieses Straßenabschnitts soll ein Ausbau für einen Zweirichtungsverkehr sichergestellt werden. Für die Verbesserung der Erschließung in dem Siedlungsgebiet ist im November 1984 ein Gutachten erarbeitet worden. Ziel dieses Gutachtens war, Minimalquerschnitte für eine flächen- und kostensparende Lösung zu finden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind weitgehend den Ausweisungen von Straßenverkehrsflächen zugrunde gelegt worden. Danach wird der Neuländer Weg in unterschiedlicher Breite von 7,5 m, 8 m und 10 m ausgewiesen, da nicht überall Parkbuchten und Gehwege auf beiden Straßenseiten angeordnet werden. Im übrigen werden

...

Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur und zur Schaffung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Flurstücks 1342 die Erschließungsstraßen und Wohnwege als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Der Weserstieg und der Fuldastieg werden auf 8,5 m Gesamtbreite einschließlich 3 m breiter Flächen für einen Graben ausgebaut.

Mit einer Querverbindung werden die Straßen im Norden verbunden. Eine während der öffentlichen Auslegung angeregte Verlegung der Querverbindung in nördliche Richtung hätte bedeutet, daß zwei erhaltenswerte Weiden gefällt werden müßten. Ein gleichwertiger Ersatz für die Weiden mit einem Durchmesser von ca. 1 m wäre durch Neupflanzung nicht erreichbar. Deshalb konnte nur eine geringfügige Verschiebung der Straße unter Berücksichtigung der Weiden erfolgen. Den weiterhin während der öffentlichen Auslegung geäußerten Wünschen der "Siedlungsgemeinschaft Neuland" nach Reduzierung des Querschnittes von Fuldastieg und Weserstieg konnte dagegen nicht entsprochen werden, da der festgesetzte Straßenquerschnitt die Mindestausbaubreite für Wohnstraßen darstellt; im Bereich der Kurven erfolgt aber eine Fahrbahnaufweitung. Die vorgenommenen Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Für einen reibungslosen Fahrverkehr innerhalb der Siedlung sind im Fuldastieg und im Weserstieg Aufweitungen um 2 m vorgenommen worden, um ein Be- und Entladen von Kraftfahrzeugen und ein kurzfristiges Parken zu ermöglichen. Bei diesem Ausbau kann der Fahrverkehr nur in Einbahnrichtung verlaufen.

Die Wünsche der Siedlungsgemeinschaft zur Lage der Parkbuchten (Aufweitungen in den Straßen) konnten weitgehend berücksichtigt werden. In Abweichung von diesen Vorstellungen mußten nach der öffentlichen Auslegung die Parkbuchten

...

geringfügig verändert werden; insbesondere wurde die Ausweichbucht vor dem Gebäude Fuldastieg 14/14a kleiner geschnitten. Die Zustimmung der betroffenen Siedler zu den die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderungen liegt vor.

Die nördlichen Teile von Allerstieg und Leinestieg sollen jeweils als 6 m breite befahrbare Wohnwege ausgebaut werden. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Allerstieg auf Wunsch von Einwendern geringfügig nach Osten bis in die Grabenmitte verschoben worden; dadurch konnten die auf der Westseite des Allerstiegs liegenden Vorgartenflächen vergrößert werden.

Auch eine Verlegung der Straßenverbindung Fuldastieg/Leinestieg um ca. 4 m nach Süden konnte vorgenommen werden. Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Zur Verbindung des Leinestiegs wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung angeregt, die Breite dieser Verbindung auf 4 m zu beschränken. Dem ist nicht entsprochen worden, weil die Mindestausbaubreite 6 m beträgt (Fahrbahn einschließlich Entwässerungsmulde). Es ist jedoch vorgesehen, die erste Ausbaustufe in 4 m Breite vorzunehmen und dabei den Verkehrsweg und die Nebenflächen einzuschränken. Ein endgültiger Ausbau auf 6 m soll erst nach Abbruch und plangemäßer Neubebauung auf den angrenzenden Flächen erfolgen. Das geringe Verkehrsaufkommen des nicht voll ausgebauten befahrbaren Wohnwegs macht Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich, wie in einer Einwendung gefordert. Auch ein Ausbau auf 6 m würde daran nichts ändern, da es sich um einen Stichweg mit einer geringen Zahl von Anliegern handelt.

Das Flurstück 1205 erhält Belegenheit über einen sog. Pfeifenstiel am Neuländer Elbdeich. Die aufzuhebenden Wegflächen des Leine- und Allerstiegs werden den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen.

Wegen der beengten Situation und der geringen Zahl angeschlossener Wohneinheiten wird beim Allerstieg und dem nördlichen Teil des Leinestiegs darauf verzichtet, Kehrmöglichkeiten innerhalb der Straßenverkehrsflächen auszuweisen. Der Ausbau von Allerstieg und Leinestieg als befahrbare Wohnwege führt dazu, daß Müllfahrzeuge nicht in diese Straßen hineinfahren können. Deshalb ist im Einmündungsbereich der beiden Wohnwege jeweils ein Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter mit Zuordnung zu den Grundstücken ausgewiesen worden. Diese Standplätze sind nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Bedenken verkleinert worden, außerdem konnte eine Zuordnung für das Flurstück 1343 entfallen. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Alle anderen Grundstücke sind für Müllfahrzeuge direkt anfahrbar.

5.3 Grünflächen/Brack

Westlich der Siedlung liegen umfangreiche Grünflächen. Diese sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt worden, um die hier vorhandenen Kleingärten langfristig zu sichern. Die Festsetzung von Kleingärten stellt eine angemessene Nachbarschaft zu dem Siedlungsgebiet dar.

Das infolge eines Deichbruchs entstandene Brack am Nordrand der Siedlung dient gegenwärtig zum Sammeln und Speichern von Niederschlagswasser und ist über die Neuländer Wetternen mit dem Schöpfwerk Neuland verbunden.

Das Brack erfüllt eine wichtige Funktion für Natur und Landschaft. Wegen seiner isolierten Lage ist es für die ökologische Stabilität des Gewässers und den Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeit von Pflanzen und Tieren notwendig, eine Schutzzone um das Brack zu schaffen. Um eine gute landschaftliche Einbindung des Bracks zu erreichen, werden die westlichen Uferbereiche als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen.

Die am nördlichen Rand des Bracks liegenden und im städtischen Eigentum befindlichen Böschungsflächen werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) festgesetzt. Eine hier noch in privatem Eigentum befindliche Fläche wird als private Grünfläche gesichert, weil diese Fläche in unmittelbarem Zusammenhang mit der östlichen, einem speziellen Schutz unterliegenden Brackhälfte steht.

Die östlichen und südlichen innerhalb des Baugebiets liegenden und in der Planzeichnung mit A bezeichneten Uferflächen des Bracks sollen von jeder Nutzung freigehalten werden. Nach der öffentlichen Auslegung ist diese Fläche im Bereich des Wohngebiets westlich des Allerstiegs in einem kleinen Teilabschnitt um etwa 2 m Tiefe verkleinert worden, um die Anlage von Terrassen zu ermöglichen. Die geringfügige Verschiebung der Abgrenzungslinie nach Westen führt nicht zu einer Beeinträchtigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die Freihaltung der Uferflächen; Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt. Nach § 2 Nummer 11 sind die mit A bezeichneten Flächen als Feuchtbiotop mit Hochstaudenflor zu entwickeln. Die Flächen sind einmal jährlich mit Ausnahme der Uferbereiche des Bracks zu mähen. Die Gehölzbestände sind ohne Schnitt zu erhalten. Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung entgegenwirken, insbesondere Düngung, Beweidung und Entwässe-

...

rung, sind untersagt. Diese naturschutzrechtlichen Anforderungen sind notwendig, um die ökologischen Austauschfunktionen (Laichwanderungen, Bruträume an Land, Verschilfungen von Landzonen u.a.) zu gewährleisten. Durch möglichst große Artenvielfalt von Flora und Fauna wird die Stabilität dieses Biotops erreicht, so daß Tieren und Pflanzen der Wasserwechselzone sowie der Ufer breite Nebenflächen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig dient dieses Biotop durch Schädlingsreduzierung auch der Gesunderhaltung der natürlichen Umwelt der bewohnten Bereiche. Im Hinblick auf den Biotopschutz ist auf dem mit D bezeichneten östlichen Teil des Bracks nach § 2 Nummer 12 jegliche Nutzung untersagt.

Nach § 2 Nummer 8 sind die Uferbereiche des Bracks in mindestens 2 m Breite naturnah auszubilden und mit Röhricht zu bepflanzen. Der Bereich, in dem eine natürliche Uferzone mit Röhrichtbewuchs ausgebildet werden soll, ist im Bebauungsplan bestimmt worden. In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans bezeichnet die naturnahe Ufergestaltung in Abweichung von der Katasterunterlage die tatsächliche Uferlinie. Mit der planerischen Festsetzung soll ein biologisch aktiver Regenerationsbereich geschaffen werden.

5.4 Begrünungs- und sonstige Schutzmaßnahmen

Zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt ist es erforderlich, Anwendungsverbote für Tausalze und tausalzhaltige Mittel sowie für chemische Pflanzenbehandlungsmittel (vgl. § 2 Nummern 6 und 7) festzusetzen, da sonst die Gefahr einer nachhaltigen Schädigung für den vorhandenen und zu schaffenden Gehölzbestand besteht.

...

Der Ausschluß von Tausalzen und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln wird notwendig, um nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt in und an den offenen Oberflächengewässern zu vermeiden. Andernfalls besteht die Gefahr einer Schädigung der ökologischen Funktion der Gewässer, der Verschmutzung des Grundwassers und einer Schädigung des vorhandenen Gehölzbestandes.

Jedes Baugrundstück stellt eine Veränderung der Niederungsflora und-fauna dar. Mit dem Anpflanzen einheimischer standortgerechter Gehölze (vgl. § 2 Nummer 10) wird sowohl die bauordnungsrechtliche Anforderung zur Bepflanzung von Grundstücken konkretisiert als auch die Möglichkeit gegeben, den Eingriff in Natur und Landschaft teilweise ausgleichen zu können. Die Forderung nach einheimischen Gehölzen wird damit begründet, daß diese bei den Bodenverhältnissen und hohen Wasserständen pflegearm sind; als Auswahl standortgerechter Gehölze bieten sich an: Schwarzerle, Holunder, Hängebirke, Stieleiche, Silberweide, Korbweide, Zitterpappel, Schwarzpappel.

Durch die Neuordnung der Bebauung im Siedlungsbereich wird in erheblichem Umfang Oberflächenwasser anfallen, das durch Luftimmissionen belastet sein wird. Da Regenwasser-siele nicht vorgesehen sind, wird das nicht zur Versickerung gebrachte Wasser über Gräben abgeleitet werden müssen, die überwiegend in das schützenswerte Brack münden. Das verschmutzte Oberflächenwasser muß vor der Einleitung gereinigt werden. Zu diesem Zweck sind nach § 2 Nummer 9 die Ufer der Oberflächengewässer, ausgenommen Fünfhausener-Landweg-Wettern und Neuländer Wettern, naturnah zu gestalten. Die Uferböschungen sind in wechselnder Neigung und ausschließlich mit ingenieur-biologischer Uferbefestigung herzustellen. Außerdem ist

beidseitig ein 1 m breiter Uferstreifen mit natürlichem Bewuchs aus standortgerechten Kräutern und Gräsern auszubilden, der nur einmal jährlich gemäht werden darf. Diese Regelungen sollen die Ansiedlung einer reichhaltigen Flora und Fauna gewährleisten, die wiederum die Selbstreinigungskraft der Gewässer verbessert und einen technischen Verbau überflüssig macht. Die ingenieur-biologische Uferbefestigung soll ausschließlich mit Erlen, Röhrichtpflanzen und dergleichen erfolgen, weil sie die Voraussetzungen für eine standortgerechte Biotopentwicklung bieten. Die anschließenden 1 m breiten Randstreifen mit naturnaher Vegetation stellen eine Ergänzung des Gewässerbiotops dar und dienen zum Schutz vor Zerstörungen; sie tragen zur Wasserregeneration bei. Eine Vegetation aus standortgerechten Kräutern und Gräsern entwickelt sich bei extensiver Pflege (einmal jährlich mähen) von selbst. Sie ist Voraussetzung für eine nachhaltige Stabilisierung des Gewässerbiotops.

5.5 Oberflächenentwässerung/Entsorgung

Aus ökologischen Gründen - z.B. Anreicherung des Grundwassers - soll das anfallende Niederschlagswasser von befestigten und bebauten Flächen möglichst im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Überschüssiges Wasser soll dann über die vorhandenen Gräben in das Brack und weiter über die Neuländer Wetteren zum Schöpfwerk Neuland gelangen. Für die Oberflächenentwässerung der Wege und Grundstücke werden die vorhandenen Gräben ausgebaut. Eine Grabensohlenbreite von 1 m soll hierbei nicht überschritten werden. Die natürliche Gestaltung der Gräben liegt sowohl im öffentlichen Interesse wie auch im Interesse der Anlieger. Da sich die Gräben auf privatem Grund befinden und das

...

Wasser der Privatgrundstücke aufnehmen und ableiten, muß die Pflege und Unterhaltung von den Anliegern geleistet werden. Natürlich vorkommende Röhrichtpflanzen wie Wasserschwaden, Rohrganzgras, Binsen u.a. verbreiten sich von selbst bei entsprechend geringer Pflege. Neu gepflanzt werden muß an Stellen, wo der technische Verbau entfernt wird und die Pflanzen dem Ufer Halt geben sollen.

Die Fünfhausener-Landweg-Wettern im Westen des Plangebiets dient als Hauptvorfluter der Oberflächenentwässerung des überwiegenden Teils der Neuländer Marschniederung. Die Fünfhausener-Landweg-Wettern ist deshalb ebenso wie die Neuländer Wettern nicht von den festgelegten Maßnahmen zur Uferbefestigung erfaßt worden.

Die Gestaltungsvorschrift für die Uferzonen kann sich nur auf siedlungsbezogene Gewässer beschränken. Die Fünfhausener-Landweg-Wettern und die Neuländer Wettern unterliegen als sog. Verbandsgewässer dem Neuländer Schleusenverband. Die Wettern sichern als Hauptvorfluter die Entwässerung in diesem Gebiet und müssen daher ständig in einem guten Unterhaltungszustand sein (Mahd nach Bedarf, mindestens aber zweimal jährlich, keine Profileinschränkungen durch Anpflanzungen).

Für den Planbereich ist zur Entsorgung eine Drucksielentwässerung vorgesehen. Gebäude im Bereich der Drucksielentwässerung können somit besonders kostensparend entsorgt werden, wenn Einrichtungen zum Sammeln und zur Förderung der Abwässer hergestellt werden, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind. Diese sog. "Mehrspanner" sollen bei der Erschließung des Bebauungsplangebiets Anwendung finden. Die Verpflichtung zum Bau von Mehrspannern soll in die jeweiligen notariellen Teilungsverträge aufgenommen und mit einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974

...

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41)
festgesetzt werden.

5.6 Lärmschutz

Die Neuländer Straße zwischen der Umgehung Harburg und der Autobahn A1 ist als Autobahnzubringer eine stark belastete Straße. Eine im Juni 1987 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung für den Bereich Neuland - Bundesautobahn/Umgehung Harburg/Neuländer Straße - hat ergeben, daß die im reinen Wohngebiet nördlich des Neuländer Wegs liegenden Wohngebäude hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sind; Lärmschutzmaßnahmen sind daher erforderlich.

Für die am Neuländer Weg vorhandenen Wohngebäude muß aktiver Lärmschutz (z.B. Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen) im Plangebiet aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen ausscheiden; ebenso lassen die örtlichen Gegebenheiten keine Veränderung in der Straßenführung zu. Für die südlich Neuländer Weg liegenden Flächen sowie für die Kleingärten im Westen des Plangebiets wird ein Lärmschutz entlang der Neuländer Straße vorgesehen; diese Lärmschutzmaßnahmen sind Bestandteil des Ausbaus der Neuländer Straße, der u. a. Gegenstand des südlich angrenzenden Bebauungsplan-Entwurfs Neuland 13 ist.

Es verbleiben für die betroffenen Gebäude in einem mit E bezeichneten Bereich nördlich des Neuländer Wegs nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Der Bebauungsplan schreibt

...

daher vor, daß auf diesen Flächen durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) zu stellende bauordnungsrechtliche Anforderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Maßgebend sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619).

5.7 Schutz von Bäumen

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Im gesamten Plangebiet befinden sich nur einige große Bäume; im Bereich des Bracks sind einzelne prägende Bäume und Baumgruppen vorhanden. Zusammen mit dem Brack stellen die Weiden als typische Bäume der Marsch und der Wassernähe einen charakteristischen Bestandteil der Landschaft dar.

...

Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume sind durch die in § 2 Nummer 13 enthaltene Regelung erfaßt worden. Hiernach sind für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind einheimische großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Die Ersatzpflanzverpflichtung ist notwendig, weil diese Bäume auch eine ökologische Funktion und eine positive optische Wirkung für das Wohnumfeld haben. Eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzbarkeit auf den einzelnen Flächen ist nicht gegeben. Die Verwendung von großkronigen Baumarten ist vorgeschrieben, um wildlebenden Tieren, soweit es unter den gegebenen Umständen möglich ist, artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten, außerdem passen sich einheimische Baumarten gut den vorhandenen Standortverhältnissen an. Um bei Neuanpflanzungen eine positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, wird ein Mindeststammumfang vorgeschrieben.

5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 10 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen und zur Erhaltung von Baumgruppen sowie die Regelungen in § 2 Nummern 6 bis 9 und 11 bis 13 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 137.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 15 100 m² (davon neu etwa 8 350 m²), für Parkanlagen etwa 6 600 m² (davon neu etwa 900 m²), für Dauerkleingärten etwa 29 500 m², für Hochwasserschutzanlagen etwa 900 m², für Wasserflächen etwa 11 500 m² und für Wasserflächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen etwa 8 900 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind teilweise bebaut. Auf den für Straßen und Parkanlagen vorgesehene Flächen müssen ein Schuppen, eine Garage und sechs Gartenlauben beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Siedebau, die Herrichtung der Parkanlagen sowie die Anlage der naturnahen Ufergestaltung und die Verlegung von Gräben 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.