

Begründung

zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 64

Archiv

17. Nov. 1988

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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 die Aufstellungsbeschlüsse Nr. H 5/77 vom 9. Mai 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 729) und Nr. H 1/84 vom 15. November 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1914) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Dezember 1984 und 20. Mai 1986 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 2143, 1986 Seite 885) stattgefunden.

Der Bebauungsplan umfaßte ursprünglich ein kleineres Gebiet; er ist vor der öffentlichen Auslegung nach Norden bis an die Fährstraße erweitert worden. 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. (§ 2a Absatz 7 BBauG).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Einundsiebzigsten Änderung stellt

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

### 3. Anlaß der Planung

Auf der Grundlage programmplanerischer Untersuchungen soll die in Wilhelmsburg-West bestehende städtebaulich problematische unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben durch geeignete planerische Maßnahmen verbessert werden. Dementsprechend soll mit dem Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 auf den östlich vom Veringkanal liegenden Flächen durch die Festsetzung von Grünflächen und die Umwandlung von bisher überwiegend als Industriegebiet vorgesehenen Flächen in Gewerbegebiete eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden. Dabei soll das Gebiet als Übergangszone zu den großflächigen gewerblich und industriell genutzten Bereichen westlich des Veringkanals und dem Wohngebiet Reiherstiegviertel entwickelt werden. Zugleich sollen wohnungsnahе öffentliche Grünflächen an den Uferzonen des Veringkanals gesichert werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Die Flächen des Plangebiets werden überwiegend gewerblich genutzt. Zur Zeit befinden sich hier ein Holzverarbeitender Betrieb, ein Müllentsorgungsbetrieb, ein Supermarkt, eine Autowerkstatt, ein Gasverarbeitender Betrieb, mehrere Bürogebäude, ein Auto- und Schiffselektrik-Betrieb, eine Tankstelle, einige Werkstätten, zwei Handelsbetriebe und ein Betriebshof der Stadtreinigung.

An der Industriestraße, der Fährstraße, der Veringstraße und nördlich Neuhöfer Straße/Veringstraße stehen mehrgeschossige Wohngebäude mit insgesamt ca. 590 Wohneinheiten. In den Erdgeschossen der Wohnbebauung gibt es mehrere Läden und kleine Handwerksbetriebe. Außerdem sind zwei Kirchen im Plangebiet vorhanden.

Während nördlich der Neuhöfer Straße die Grünflächen sowie ein Bolzplatz und zwei Spielplätze vorhanden sind, werden die Flächen südlich der Neuhöfer Straße entsprechend der beabsichtigten Festsetzung als Parkanlage zur Zeit hergerichtet.

Westlich der Sanitasstraße befindet sich eine Parkfläche. Auf der angrenzenden Fläche ist der Bau eines Kindertagesheims inzwischen abgeschlossen.

Im mittleren Teil des Plangebiets verläuft nördlich der Neuhöfer Straße eine unterirdische Abwasserleitung in west-östlicher Richtung.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Östlich Industriestraße, südlich Fährstraße, westlich Veringstraße und nördlich Neuhöfer Straße sind bestandsorientiert allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden, um die vorhandene Mischung von Wohnungen mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, weiterhin zu erhalten. Damit das allgemeine Wohngebiet vor Emissionen aus dem unmittelbar westlich angrenzenden Gewerbegebiet geschützt wird, sind im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721 und 1193), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089), für die Wohngebiete ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 2). Darüber hinaus ist zu einer verbesserten Abschirmung der Wohngebiete eine etwa 5 bis 5,5 m breite Anpflanzung auf der Gewerbegebietsfläche und weiterhin ein etwa 5 m breites Immissionsschutzgrün festgesetzt worden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist eine drei- bis fünfgeschos-  
sige geschlossene Straßenrandbebauung überwiegend als Baukörper-

...

ausweisungen festgesetzt worden. Bei der südlich Fährstraße und an der Neuhöfer Straße/Veringstraße vorgenommenen Festsetzung der Gebäudetiefen sind ebenfalls überwiegend die bestehenden Abmessungen zugrunde gelegt worden.

Das Flurstück 1129 (Veringstraße 119), auf dem die Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage steht, ist nicht als Fläche für den Gemeinbedarf, sondern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um hier auch andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen zu ermöglichen. Um dieses Flurstück mit dem dahinterliegenden, für Stellplätze ausgewiesenen Teil des Flurstücks 1113 desselben Grundeigentümers vereinigen zu können, ist auch noch eine dazwischenliegende Teilfläche des Flurstücks 1130 (ehemalige Gleistrasse) dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet worden. Die hier getroffene Flächenausweisung gewährleistet somit bei einer Umnutzung (z.B. einer Wohnbebauung) eine größere Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstücks. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 orientiert sich am jetzigen viergeschossigen Gebäudebestand und liegt unter dem Höchstwert des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764), während die Geschößflächenzahl von 1,1 dem höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung entspricht. Wegen der Zufahrt zu den Stellplätzen siehe Ziffer 5.3.

## 5.2 Gewerbegebiete

Eine Vielzahl gewerblicher Betriebe liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen. Eine Ausweisung dieser ehemals für industrielle Zwecke vorgesehenen Flächen als Industriegebiet ist aufgrund der östlich angrenzenden Wohngebiete städtebaulich nicht zu vertreten. Östlich des Veringkanals werden daher unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und um in Teilbereichen die Neuan siedlung nicht störender gewerblicher Betriebe zu ermöglichen, überwiegend ein- bis dreigeschossige Gewerbegebiete festgesetzt.

Durch die Ausweisung von Gewerbegebiet entsteht für die überwiegende Zahl der ansässigen Betriebe keine Benachteiligung, da sie auch weiterhin im Gewerbegebiet zulässig sind. Für zwei Betriebe (Flurstücke 716, 5298, 5741 und 1114) bedeutet die vorgenommene Gewerbeausweisung, daß Betriebserweiterungen industrieller Art hier nicht mehr möglich sind. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz. Eine darüber hinausgehende planungsrechtliche Verfestigung dieser Nutzungen ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich nicht zu vertreten.

Wegen der Vorschrift für die Gewerbegebiete, daß luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind und Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen für die Wohngebiete ausgeschlossen sind (vergleiche § 2 Nummer 2), wird auf Ziffer 5.1 der Begründung hingewiesen.

Um die Höhenentwicklung der Gewerbebauten im Hinblick auf die östlich benachbarte Wohnbebauung an der Veringstraße zu begrenzen, werden die unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete eingeschossig ausgewiesen. Außerdem wird eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben, um eine Abschirmung des allgemeinen Wohngebiets an der Veringstraße vor den Lärmimmissionen aus dem Gewerbe- und Hafengebiet zu erreichen.

Darüber hinaus sind in den eingeschossigen Gewerbegebieten die zum allgemeinen Wohngebiet gerichteten Außenwände der Gebäude geschlossen auszubilden. Zulässig sind hier nur Fenster und Türen von Sozial- oder Büroräumen sowie von Betriebswohnungen im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung

- vgl.

§ 2 Nummer 3. Damit soll ein größtmöglicher Schutz vor Gewerbelärm gewährleistet werden.

Mit Rücksicht auf das östlich angrenzende Wohngebiet soll im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Begründung ein möglichst hoher Freiflächenanteil in den Gewerbegebieten gesichert werden.

Daher können die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen im Gewerbegebiet westlich Sanitasstraße für den überwiegenden Teil der Flächen eine Gebäudehöhe von 14 m anstelle einer dreigeschossigen Ausweisung festgesetzt. Hierdurch soll der Bestand an Gebäuden mit Gebäudehöhen von ca. 14 m berücksichtigt werden. Für einen ca. 18 m tiefen Bereich am Veringkanal wird anstatt einer dreigeschossigen Ausweisung eine Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt; hier wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,9 und die Geschoßflächenzahl von 1,2 auf 2,7 erhöht. Damit soll ebenfalls der Bestand berücksichtigt und eine Gebäudeerweiterung höhenmäßig beschränkt werden. Dies ist aus optischen Gründen auch für Benutzer der vorgesehenen Fußgängerbrücke, die über das Gewässer führen soll, von Bedeutung. Im westlichen Bereich des Flurstücks 709 ist innerhalb der gewerblichen Ausweisung die Baugrenze um 5 m vom Veringkanal zurückversetzt worden, damit sich die an dieser Stelle unterbrochene Uferzone optisch fortsetzt. Die planerische Absicht, die im Plangebiet ausgewiesene Grünfläche am Veringkanal auch in diesem Bereich weiterzuführen, kann mit Rücksicht auf die bereits am Veringkanal auf den Flurstücken 707, 708 und Teilen von 709 errichteten Gebäude nicht realisiert werden. Deshalb sollen auf der noch freien Fläche des Flurstücks 709 Neubauten einen entsprechenden Abstand vom Ufer halten.

Südlich der Neuhöfer Straße auf dem Flurstück 1115 wurde nach der öffentlichen Auslegung mit Rücksicht auf den Gebäudestand ein Baukörper straßenparallel mit drei Geschossen festgesetzt. Ein weiterer Baukörper wurde nach der öffentlichen Auslegung auf dem Flurstück 1115 an der östlichen Grenze der Gewerbeflächen ausgewiesen. Hier wurde die Gebäudehöhe mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung auf 10 m begrenzt. Die Änderun-

gen sind insgesamt geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

In allen Gewerbegebieten ist im übrigen eine Flächenausweisung gewählt worden, wobei überwiegend auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden ist, um eine wirtschaftliche und den gewerblichen Betriebsabläufen gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Westlich der Veringstraße und südlich der Neuhöfer Straße sind die Flurstücke 1126 und 1127 sowie ein Teilstück einer ehemaligen Gleistrasse (Flurstück 1128) als Gewerbegebiet ausgewiesen worden, um auch weiterhin für die dort ansässigen Betriebe die bereits vorhandene Anbindung an die Veringstraße zu erhalten.

### 5.3 Stellplätze und Garagen

Südlich der Fährstraße sind zwei Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen worden, die zur Anlage von notwendigen Stellplätzen für die dort vorhandene Wohnbebauung bestimmt sind.

Westlich der Sanitasstraße ist ebenfalls eine Fläche für Stellplätze und Garagen bestandsgemäß ausgewiesen worden, diese wird von den Bewohnern der Gebäude in der Veringstraße und Sanitasstraße genutzt.

Südlich der Neuhöfer Straße werden aufgrund des Stellplatzbedarfs der Kirche Teile des Flurstücks 1113 als Fläche für Stellplätze und Garagen neu ausgewiesen. Die Zufahrt zur Stellplatzfläche soll über das Flurstück 1127, das sich im Eigentum der Kirche befindet, sowie das Teilstück einer ehemaligen Gleistrasse (Flurstück 1128) erfolgen. Außerdem ermöglicht diese Zufahrt die Anfahrbarkeit des für gewerbliche Zwecke verbleibenden Flurstücksteils 1113; dies entspricht den Wünschen des Grundeigentümers. Ein bislang in Verlängerung der Stellplatzzufahrt stehendes Gebäude ist inzwischen abgerissen worden, so daß eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit vorhanden ist. ....

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets werden weitgehend die vorhandenen Straßen genutzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Industriestraße, Fährstraße, Sanitasstraße, Veringstraße und Neuhöfer Straße entsprechen dem vorhandenen Ausbau.

Die bisher für die Wohnnutzungen an der Fährstraße und an der Sanitasstraße von dem Fahrverkehr der Gewerbebetriebe nördlich Neuhöfer Straße ausgehenden Beeinträchtigungen sollen gemindert werden. Deshalb soll die dort vorhandene, bisher in einer Kehre endende Gewerbeerschließungsstraße nach Norden verlängert werden. Die 10 m breite Erschließungsstraße erhält zwei Fahrstreifen von je 3,5 m Breite, einen 2 m breiten Fußweg sowie einen 1 m breiten Schutzstreifen. Im nördlichen 12 m breiten Bereich sollen zusätzlich eine Mulde zur Ableitung des Oberflächenwassers und Straßenbegleitgrün untergebracht werden.

Die Anbindung der gewerblichen Nutzungen an die Sanitasstraße soll aufgehoben werden, um die Wohnnutzung an der Fährstraße und an der Sanitasstraße von Lärmemissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu entlasten. Die weiterhin in einer Breite von 5 m ausgewiesene Straßenverkehrsfläche sichert einen öffentlichen Fußweg von der Wohnbebauung östlich der Sanitasstraße und dient der Wartung der dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Verschwenkung des nördlichen Teils der Erschließungsstraße um etwa 10 m nach Westen und die geänderte Lage der Kehre sind vorgenommen worden, um dem auf den östlich angrenzenden Flächen ansässigen Gewerbebetrieb eine bessere Anfahrbarkeit seines Grundstücks zu ermöglichen. Bei einer Verlegung der Kehre nach Osten würde die Verbindung zwischen den Grünflächen an dieser Stelle stark eingeengt. Außerdem würden dem östlich liegenden Betrieb die Erweiterungsmöglichkeiten genommen werden. Nach der öffentlichen Auslegung ist der vom Kehrenkopf in nördlicher Richtung abgehende Teil der Erschließungsstraße einschließlich der Kehre um drei Meter weiter nach Osten verschoben worden, damit

unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes auf dem Flurstück 716 südlich Sanitasstraße eine 6 m breite Zufahrt gewährleistet ist. Diese Änderung ist geringfügig; sie berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Westlich der Sanitasstraße wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Parkfläche" ausgewiesen. Hierdurch wird eine bestehende öffentliche Parkfläche, die für den Bedarf an Abstellplätzen innerhalb des Plangebiets und für die nähere Umgebung benötigt wird, planungsrechtlich gesichert.

#### 5.5 Luftbelastung/Beheizung

Die immissionsspezifische Situation des Plangebiets wird maßgeblich geprägt durch die Lage in der Nähe des Hamburger Hafens. Der nordwestliche Teil Wilhelmsburgs ist von hafenorientierten Industrie- und Gewerbeflächen umgeben. Hier ist eine Vielzahl von umweltbelastenden Betrieben und Anlagen vorhanden, die mit Emissionen den Luftraum in diesem Bereich erheblich belasten. Eine Minderung dieser bestehenden Emissionen kann nicht durch die Bauleitplanung, sondern nur mit Hilfe von Maßnahmen bei den Betrieben auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erreicht werden.

Da in Hamburg während der Sommermonate hauptsächlich westliche Winde vorherrschen, werden dem Plangebiet Luftschadstoffe aus den benachbarten Gebieten Hohe Schaar, Moorburg, Altenwerder, Waltershof und Neuhof zugeführt. Während des Winterhalbjahres überwiegen die östlichen Winde, wodurch Emissionen der Industriegebiete Veddel/Peute in die dem Wind abgewandten Gebietsteile von Wilhelmsburg transportiert werden. Die winterlichen Winde weisen, im Jahresmittel gesehen, geringe Windgeschwindigkeiten auf. Hieraus resultieren zeitweise austauscharme Wetterlagen, die in diesem Raum zu hohen Umweltbelastungen führen.

Zur Minderung der Luftbelastung im Plangebiet wird in § 2 Nummer 1 bestimmt, daß eine Beheizung nur durch Sammelheizwerke zulässig ist, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden. Diesem Ziel entspricht auch die in § 2 Nummer 2 getroffene Vorschrift, wonach luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe in den Gewerbegebieten unzulässig sind. Insgesamt wird mit den vorstehenden Regelungen ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität in diesem Plangebiet geleistet.

#### 5.6 Bodenverunreinigungen

Nach den Vorschriften des am 1. Juli 1987 in Kraft getretenen Baugesetzbuchs besteht eine Kennzeichnungspflicht für solche Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für diesen Bebauungsplan, der noch unter der Geltung des Bundesbaugesetzes (vgl. dazu Ziffer 1 der Begründung) aufgestellt wurde, sind die ergänzenden Kennzeichnungen nicht notwendig, zumal unmittelbare Rechtsfolgen von der Kennzeichnung ohnehin nicht ausgehen. Gleichwohl sind 1986 im Rahmen der Abwägung Untersuchungen vorgenommen worden, mit dem Ziel festzustellen, welche Umweltgefährdungen aus den ermittelten Bodenverunreinigungen erwachsen, welche Nutzungsfestlegungen zu treffen sind und welche Vorkehrungen in der Behandlung von belasteten Flächen notwendig werden. Hiernach hat sich ergeben, daß die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen von Bauflächen und Grünbereichen mit den dazu getroffenen Nutzungen städtebaulich vertretbar sind, weil die von den fraglichen Flächen ausgehenden Belastungen durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können. Nach heutigem Erkenntnisstand dürfte eine unmittelbare Gefährdung, insbesondere für die Gesundheit der hier wohnenden und arbeitenden Menschen, nicht gegeben sein. Auf den gewerblichen Bauflächen ist nach Abschluß der vorzunehmenden notwendigen Sanierungsaufwendungen eine wirtschaftliche Nutzung im Rahmen der getroffenen planungsrechtlichen Ausweisungen möglich.

...

Im einzelnen liegen folgende Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vor:

- Bei dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flurstück 716 handelt es sich um das Betriebsgelände einer Firma, die dort hauptsächlich die Produktion von Acetylen betrieb. Die Produktionsbedingungen von Acetylen ließen vermuten, daß der Produktionsstandort erheblich bodenverunreinigt ist. Aus diesem Grund wurden insgesamt 12 Sondierungen bis in die gewachsene Kleischicht des Bodens niedergebracht. Die Bodenuntersuchungen zeigen, daß die Verunreinigungen der Kalkgruben im nordwestlichen Flurstücksbereich bis in die gewachsene Kleischicht hineinragen. Vor der Realisierung von gewerblichen Nutzungen sollten deshalb die Kalkgruben einschließlich des verhärteten Untergrunds ausgekoffert werden. Die endgültige Aushubtiefe sollte nach der Auskoffierung durch weitere Untersuchungen ermittelt werden. Die Gruben sollten anschließend mit sauberem Boden verfüllt werden. Im östlichen Bereich sollte der ölverunreinigte Boden eines ehemaligen Dieselmotortankes entfernt werden.

Die Untersuchungsergebnisse im nordöstlichen Flurstücksbereich zeigen ebenfalls Verunreinigungen bis in tiefere Schichten an. Damit ein Freisetzen von Verunreinigungen verhindert wird und um Auswaschungen durch Niederschläge und damit den Eintrag von Verunreinigungen in tiefere Bodenschichten zu minimieren, sollten bei einer gewerblichen Nutzung des Flurstücks die nicht sanierten Flächen versiegelt werden.

Die Oberflächen der wiederverfüllten Gruben sowie des nordöstlichen Flurstücksbereichs sollten zur Abdeckung mit einer dichten Grasnarbe bepflanzt werden.

- Auf der nördlichen Hälfte des Flurstücks 1112, das als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" ausgewiesen ist, wurden anhand des Vergleiches älterer topographischer Karten sowie neuerer Luftbildaufnahmen Geländeänderungen festgestellt. Auffälligkeiten, die einer Nutzung als Parkanlage entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden. ...

- Nördlich der Neuhöfer Straße am Veringkanal befindet sich auf dem für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flurstück 721 eine etwa 30 m breite und etwa 110 m lange Fläche mit Aufweitungen im nördlichen und südlichen Bereich, für die Hinweise auf Munitionsverdacht bestehen. Vor einer Bebauung oder vor größeren Eingriffen in den Untergrund müssen die Flächen vom Kampfmittelräumdienst der Baubehörde Hamburg untersucht werden. Erdarbeiten, die die normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten o.ä. überschreiten, sind dem Bezirksamt Harburg vorher anzuzeigen.
  
- Auf den nördlich der Neuhöfer Straße/beiderseits der Erschließungsstraße liegenden Flurstücken 717, 720, 721, 722, 5741, 6143 und 6144 befand sich das Werksgelände des ehemaligen Zinnwerks. Die Produktionsbedingungen legten den Schluß nahe, daß die Flächen erheblich mit Schwermetallen verunreinigt sind. Aus diesem Grund wurden in einem Teilgebiet (Flurstück 5741) 10 Sondierungen niedergebracht. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, daß diese Fläche mit sehr hohen Schwermetallgehalten belastet ist. Die Konzentrationswerte überschreiten deutlich die Orientierungswerte zur Abschätzung des akuten Gefährdungspotentials für die menschliche Gesundheit. Aus diesem Grund ist es notwendig, vor Beginn einer baulichen Nutzung den Boden des gesamten Flurstücks 5741 bis etwa 0,5 m Tiefe und im westlichen Bereich bis in 1,5 m Tiefe auszutauschen, damit die in den Boden gelangten Industrieabfälle beseitigt werden. Des weiteren ist es erforderlich, daß unabhängig von den vorgenannten Sondierungen (Flurstück 5741) auch für die weiteren Flurstücke vom Antragsteller vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen mit den Bauvorlagen die Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vorgelegt werden, aus denen sich Art und Umfang der Bodenverunreinigung ergeben. Gegenwärtig stellen die Schadstoffablagerungen jedoch keine konkrete Gefährdung dar, die zur unmittelbaren Gefahr für Leben und Gesundheit der Benutzer der baulichen Anlagen auf den gewerblichen Flächen oder die im benachbarten Bereich wohnende Bevölkerung führen dürfte; auch eine Gefahrensituation für den Wasserhaushalt ist nicht gegeben. Deshalb konnte unter Beachtung der bauleitplanerischen Ab-

wägung auch für den fraglichen Bereich eine Festlegung als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung getroffen werden, weil keine die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedrohende konkrete Gefahrensituation vorliegt, andererseits aber die von der Altlast hervorgerufene Bodenverunreinigung vor der Realisierung von Bauvorhaben durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden kann.

- Der ehemalige Standort einer chemischen Fabrik zur Herstellung und Verarbeitung von Schmierstoffen befand sich auf den Flurstücken 413, 414, 415, 416, 417, 427 im Eckbereich Industrie-straße/Fährstraße.

In den Jahren 1984 und 1986 wurden hier Teilsanierungen durchgeführt, d.h. ölverunreinigter Boden wurde ausgekoffert und deponiert. Weitergehende Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, die einer Nutzung dieser Flächen als allgemeines Wohngebiet entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

Im Rahmen der Herrichtung der ausgewiesenen Parkanlagen nördlich Neuhöfer Straße wurden die Bodenverunreinigungen beseitigt. Das gesamte Gelände ist mit unbelastetem Oberboden abgedeckt und bepflanzt bzw. angesät worden. Ein Gefährdungspotential ist damit nicht mehr gegeben. Das Gelände wird bereits durch die Öffentlichkeit genutzt.

#### 5.7 Kindertagesheim

In Wilhelmsburg sind mehrere Kindertagesheime vorhanden. Es sind aber im Hinblick auf die soziale Struktur mit einem hohen Anteil ausländischer Kinder noch weitere Einrichtungen erforderlich. Deshalb ist im Plangebiet an der Sanitasstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesheim" ausgewiesen worden. Die Baukörperausweisung entspricht dem neu errichteten Gebäude.

...

Dieses Kindertagesheim dient der Versorgung der Bewohner innerhalb des Plangebiets und liegt gleichzeitig im näheren Einzugsbereich der vorhandenen und im Bau befindlichen Wohnhäuser am Vogelhüttendeich. In dem Kindertagesheim sind insgesamt 136 Tagesplätze vorhanden, davon entfallen 36 Plätze auf den Krippen-, 60 Plätze auf den Kleinkinder- und 40 Plätze auf den Schulkinderbereich.

Eine Lärmbeeinträchtigung der in einem Abstand von etwa 40 m nördlich des Kindertagesheims liegenden Wohnhausbebauung ist nicht zu erwarten, da zwischen diesen beiden Nutzungen ein etwa 10 m breiter Streifen der bereits hergerichteten Parkanlage und eine ausgewiesene Stellplatz- und Garagenanlage angeordnet ist. Außerdem wird durch die Festsetzung, daß 20 % der Kindertagesheimfläche mit Sträuchern und großkronigen einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und weitere 10 % der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzustellen sind, eine spezielle Abschirmung erreicht.

#### 5.8 Denkmalschutz

An der Veringstraße 47-91 befindet sich eine Gruppe von Siedlungsbauten der zwanziger Jahre. Sie sind ein typisches Beispiel der Siedlungsbauten aus dieser Zeit, mit Walmdächern und Lochfassaden, einer insgesamt zurückhaltenden Gestaltung, lediglich mit architektonischer Betonung der Eingangssituation. Diese Bauten gehören zu den besonderen wohnungspolitischen, künstlerischen und städtebaulichen Leistungen Hamburgs.

Von der Gebäudegruppe der Siedlungsbauten unterliegen die Gebäude Veringstraße 51-91 dem Denkmalschutz; für sie gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466, 1984 Seite 61). Für diese Gebäude ist der Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden.

Für die Gebäude Veringstraße 47 und 49 ist das Unterschutzstellungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz eingeleitet worden. Der vorgesehene Denkmalschutz ist im Bebauungsplan als Kennzeichnung vorgemerkt worden.

#### 5.9 Begrünungsmaßnahmen

Außer der Gliederung der Gewerbegebiete sowie der Anordnung größerer zusammenhängender Grünbereiche soll eine Verbesserung der Umweltsituation durch Begrünungsmaßnahmen erreicht werden:

- Auf den gewerblichen Bauflächen ist an der Grenze zur Wohnbebauung eine 5 m breite Anpflanzungsfläche für dichtwachsende einheimische Bäume und Sträucher ausgewiesen worden. Die Breite der auf den nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete in Richtung der Parkanlagen festgesetzten Anpflanzungen wird mit 4 m bestimmt. Im Bereich der Flurstücke 717, 720 und im nördlichen Teil des Flurstücks 721 wird zur Wasserseite eine 8 m breite Anpflanzung festgesetzt, um die Verbindung zwischen den Parkanlagen optisch zu erweitern. Der Gebäudebestand läßt diese Erweiterung hier zu.
- In den Gewerbegebieten sind über die festgesetzten Anpflanzungsflächen hinaus 10 % der Grundstücksflächen mit einheimischen hohen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 6). Dieser Begrünungsanteil erfaßt neben den Bepflanzungen auf den gärtnerisch anzulegenden Flächen insbesondere auch Bepflanzungen auf den Stellplätzen.
- In den Gewerbegebieten sind fensterlose Fassaden mit einer Breite von mindestens 5 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7). Bauliche Veränderungen werden hierdurch nicht ausgeschlossen.

Die für die Begrünungsmaßnahmen festgesetzten Flächenanteile lassen eine wirtschaftliche Ausnutzung der gewerblichen Flächen durch die Betriebe zu.

Mit der Festsetzung, daß in den Gewerbegebieten 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen hohen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sind, bleibt eine bauliche und den Betrieben noch gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke gewahrt, so daß die notwendigen Lager- und Stellplatzflächen nicht eingeschränkt werden.

Weiterhin wird durch die Bepflanzung der optische Eindruck der Gewerbegebiete verbessert und somit die Grundlage für abwechslungsreiche Freiräume geschaffen, die zur Erholung von Betriebsangehörigen genutzt werden können. Außerdem wird hierdurch eine Aufwertung des Umfeldes für die benachbarte Wohnbebauung erreicht. Mit diesen Festsetzungen soll eine erhöhte Vegetationsmasse und -vielfalt innerhalb der bebauten und versiegelten Gewerbeflächen sichergestellt werden. Darüber hinaus soll durch das Anpflanzen von hohen Sträuchern und großkronigen Bäumen die Bepflanzung mit sog. Bodendeckern verhindert werden, weil von diesen Pflanzen nur eine geringe ökologische Wirkung ausgeht. Die vorgesehenen Regelungen schaffen die Voraussetzung für günstige kleinklimatische Verhältnisse und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, Lebensraum für Tiere zu erhalten.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde nach der öffentlichen Auslegung eine Ausnahmeregelung für die Breite der Anpflanzungsfläche auf den zu den Parkanlagen orientierten Gewerbegebieten getroffen. In § 2 Nummer 16 wird bestimmt, daß in den mit a bezeichneten Bereichen der Anpflanzungsfläche eine Verringerung auf 2 m Breite zulässig ist, wenn die Abschirmfunktion und der städtebauliche Zusammenhang der Anpflanzung nicht beeinträchtigt werden und auf den mit b bezeichneten Flächen eine dem Umfang der Verringerung entsprechende Bepflanzung erfolgt. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Mit der vorstehenden textlichen Rege-

lung soll eine sinnvolle Verzahnung zwischen gewerblichen Nutzungen und den zu den Parkanlagen orientierten Anpflanzungen ermöglicht werden. Dabei ist der Umfang der vorgeschriebenen Anpflanzungen einzuhalten, Lücken dürfen innerhalb der durchgehend ausgewiesenen Bepflanzung nicht entstehen. Auch im Bereich der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten ist keine Abweichung von der Anpflanzungsfläche zulässig, da die im Plan festgesetzte Breite zusammen mit dem auf der ehemaligen Gleisstrasse festgesetzten Immissionsschutzgrün als eine Einheit zur optischen Trennung der beiden Nutzungen beitragen soll.

Als weitere Begrünungsmaßnahmen werden festgelegt:

- Zur optischen Abschirmung der Gewerbegebiete von der benachbarten Wohnbebauung wird auf der ehemaligen Gleisstrasse überwiegend Immissionsschutzgrün ausgewiesen. Auf den als Immissionsschutzgrün ausgewiesenen Flächen sind dichtwachsende großkronige einheimische Laubbäume sowie dichtwachsende Sträucher anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 9). Darüber hinaus kommt dem Grünstreifen in Verbindung mit angrenzenden Anpflanzungsflächen auch eine abschirmende Wirkung gegenüber den Luftimmissionen zu.
  
- In den Wohngebieten sind die Dächer eingeschossiger Garagen mit einer flächendeckenden Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Mit dieser Festsetzung soll ein Ausgleich für die Bereiche geschaffen werden, in denen Freiflächen durch Garagennutzungen eingeschränkt werden. Außerdem soll mit dieser Maßnahme der begrünte Freiraum für die Bewohner höhergelegener Geschosse optisch erweitert werden. Die Gestaltung dieser Dächer kann als anspruchsloser Trockenrasen, als Grasdach, durch Polsterstauden u.ä. auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung erfolgen. Die seitlichen und rückwärtigen Garagenwände sind mit Rankgewächsen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2). Die festgesetzten Wandbegrünungen sind mit Schling-

oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10). Um den optischen Eindruck für die Wohnumgebung zu verbessern, sind die vom öffentlichen Raum einsehbaren fensterlosen Wandteile, an denen nach § 2 Nummer 10 eine Begrünung durch Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen ist, in der Planzeichnung als "zwingende Wandbegrünung" festgesetzt worden. Durch diese Begrünungen wird mit relativ geringem Aufwand eine gestalterische Bereicherung sowie eine Erhöhung der stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsfläche geschaffen.

- Auf den festgesetzten ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem dritten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 4). Hierdurch soll eine Durchgrünung der befestigten Flächen zugunsten der Wohnqualität erreicht werden. Diese Festsetzung der Vegetationsfläche ist notwendig, um eine für die Erhaltung der Bäume ausreichend große Fläche von einer Bodenversiegelung freizuhalten. Diese Begrünung soll auch bei der Anlage weiterer Stellplatzflächen vorgenommen werden.
- Zur Gestaltung der Wohnbauflächen an der Fährstraße und um einen Übergang von den Gartenflächen der Wohnbebauung zu der öffentlichen Grünfläche zu erreichen, wird die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Auf den in der Planzeichnung bestimmten Standorten sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 11). Damit soll der zu versiegelnde Flächenanteil in diesem Bereich eingeschränkt werden, um das Kleinklima zu verbessern. Die Bäume mildern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung befestigter Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.
- Auf den Wohnbauflächen an der Neuhöfer Straße und südlich Neuhöfer Straße sind die vorhandenen stadtbildprägenden Bäume (z.B. Weiden, Pappeln, Linden, Erlen, Kastanien) gesichert worden. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatz-

pflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen. In Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> anzulegen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind hier unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Die Vegetationsfläche ist größer bestimmt worden, da Bäume in der hier vorhandenen Größenordnung für ihren Wurzelbereich eine größere Vegetationsfläche benötigen als junge Bäume, die sich kleiner bemessenen Flächen anpassen können. Besonders bei großen, alten Bäumen wirken sich Ab- und Aufgrabungen sowie Überdeckungen stark beeinträchtigend auf die Baumwurzeln aus. Durch Aufschüttungen, Stammfäule sowie Ab- und Aufgrabungen können Wurzeln zerstört und Schichtenwasser abgesenkt werden. Als Pflege sind deshalb Maßnahmen notwendig, um die natürliche Widerstandskraft zu fördern; hierzu zählt besonders das Abdecken mit humosen Stoffen.

- In § 2 Nummer 13 wird festgesetzt, daß 20 % der Kindertagesheimfläche mit Sträuchern und großkronigen einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen sind; weitere 10 % der Grundstücksfläche sind als offene Vegetationsfläche herzurichten. Damit soll ein Übergang zwischen der Parkanlage und den Freiflächen des Kindertagesheimes erreicht werden. Darüber hinaus trägt auch diese Festsetzung in besonderem Maße zur Verbesserung der Umweltsituation bei.
- Auch in den öffentlichen Wegeflächen wird eine Begrünung durch einheimische großkronige Laubbäume im für hamburgische Stadtstraßen üblichen Umfang angestrebt. In der Industrie-, Vering- und Neuhöfer Straße wird eine Inanspruchnahme von 10 %, in der neuen Gewerbeerschließungs-, Fähr- und Sanitasstraße eine Inanspruchnahme von 5 % der Straßenverkehrsflächen als vertretbar angesehen, ohne daß daraus Beeinträchtigungen für die Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs erwachsen. Für die Ausgestaltung der Parkplatzfläche ist ein Begrünungsanteil von 15 % vorgesehen, damit eine Durchgrünung der befestigten Fläche zugunsten der Wohnqualität erreicht wird.

...

## 5.10. Grünflächen und Ufergestaltung

Die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegenden Gewerbeflächen sollen durch öffentlich zugängliche Grünbereiche, die jeweils eine Verbindung von der Wohnbebauung zum Veringkanal schaffen, aufgelockert und gegliedert werden. Durch die Festsetzung der Grünflächen, die eine Anbindung an das Wilhelmsburger Grünflächennetz erhalten, werden Bereiche am Wasser für Fußgänger zugänglich gemacht. Damit wird ein zusätzliches Angebot für Spaziergänge im bzw. um das Reihertstiegviertel bereitgestellt. Die Grünbereiche dienen damit auch der Naherholung für die Bewohner des Plangebiets und haben darüber hinaus eine Bedeutung für das nähere Einzugsgebiet östlich der Veringstraße. Es werden vier Grünbereiche gesichert: Eine bisher durch die Stadtreinigung genutzte Fläche an der Hafenbahnbrücke als "südlicher Schwerpunkt", ein "mittlerer Bereich" nördlich der Neuhöfer Straße, eine Grünverbindung von der Wohnbebauung an der Mannesallee bis zum Veringkanal und eine Fläche an der Fährstraße als "nördlicher Endpunkt" des Freiflächensystems. Die Grünflächen nördlich Neuhöfer Straße sind inzwischen hergerichtet. Beim Bepflanzen der Grünflächen ist Wert darauf gelegt worden, eine Vielzahl von Pflanzenarten zu erhalten, damit sich unterschiedliche Tierarten hier entwickeln können. Zu den Pflanzenarten zählen auch solche, die allgemein als "Unkräuter" bezeichnet werden.

In den als "Parkanlagen" bezeichneten Grünflächen sollen Fuß- und Radwege, Sitz- und Ruheplätze angelegt werden, zwei Kinderspielplätze sowie ein Bolzplatz sind bereits hergerichtet worden. Im nördlichen Grünbereich wurde bei Festlegung der Standorte für den Bolzplatz und den benachbarten Spielplatz berücksichtigt, daß keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die etwa 70 m bis 80 m entfernte mehrgeschossige Wohnbebauung an der Fährstraße zu erwarten sind.

Ein weiterer Spielplatz liegt hinter der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen. Er konnte im Nahbereich der Wohnbebauung festgesetzt werden, weil hier vornehm-

lich Kleinkinder spielen. Vorkehrungen gegen Beeinträchtigungen sind im übrigen bei der Herstellung der Spielplätze durch abschirmende Anpflanzungen sowie durch die örtliche Anordnung und die Wahl der Spielgeräte getroffen worden. Auch der Bolzplatz hat eine Abschirmung durch dichtwachsende Bäume und Sträucher erhalten.

Untereinander werden die Grünbereiche durch einen Fußweg entlang der Ostseite des Veringkanals verbunden. Im Bereich der Flurstücke 707, 708 und 709 soll der Weg über einen Steg geführt werden, so daß Betriebsflächen, die hier zum Teil bis dicht an die Böschung heran bebaut sind, nicht beansprucht werden. Auch im Bereich des Flurstücks 413, östlich der Industriestraße, soll der Weg über einen Steg verlaufen.

In einem wasserrechtlichen Verfahren muß geprüft werden, ob der geplante Steg die Schifffahrt beeinträchtigt. Hierfür ist ein detaillierter Bauentwurf Voraussetzung, der erst aufgestellt werden kann, wenn eine Realisierung des Stegs abzusehen ist. Im übrigen ist, sofern der Steg unter Erhaltung des Gewässers gebaut würde ("Brücke"), eine Genehmigung nach § 15 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) erforderlich. Sie dürfte bei Beeinträchtigungen für die Schifffahrt nur erteilt werden, wenn der Bau des Stegs im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist und demgegenüber die Schifffahrtsinteressen zurücktreten müssen. Würde die Fußwegverbindung unter teilweiser Zuschüttung des Kanals gebaut, wäre für die Veränderung der Wasserfläche ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig, in dem auch über Beeinträchtigungen des Schiffsverkehrs zu entscheiden wäre.

Westlich der Veringstraße ist zwischen den Flurstücken 1129 und 1131 als Zugang von der Veringstraße zur Parkanlage eine 4 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden.

...

Hiermit soll für die angrenzende Wohnbebauung an dieser Stelle eine Anbindung an die Parkanlage geschaffen werden. Darüber hinaus ist eine Zuwegung von der Veringstraße über das Flurstück 1133 vorhanden.

Die Ostseite des Veringkanals ist in mindestens 2 m Breite als naturnahe Uferzone auszubilden und mit Röhricht zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Eine Einschränkung des Gewässerquerschnitts ist durch die Ufergestaltung nicht gegeben. Mit der Festsetzung soll an dem Kanal, der überwiegend durch befestigtes Ufer geprägt ist, ein biologisch aktiver Regenerationsbereich geschaffen werden. Eine regelmäßige Inspektion der kanalseitigen Bebauung ist weiterhin möglich, weil die Röhrichtpflanzen jährlich abgemäht werden.

#### 5.11 Entsorgung

Im südlichen Planbereich ist innerhalb der Parkanlage auf den Flurstücken 1112, 1132 und 1133 zur Entsorgung des Gebäudes Veringstraße 147b ein Schmutzwassersiel im Bebauungsplan als vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet worden. Dieses Gebäude soll innerhalb der Grünnutzung bestehen bleiben.

Nördlich der Neuhöfer Straße ist zur Sicherung einer unterirdischen Abwasserleitung (Sammler Wilhelmsburg) ein Leitungsrecht festgesetzt worden. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Im Bereich der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 721 nimmt die Flächenausweisung Rücksicht auf diese nicht überbaubare Trasse.

....

## 5.12 Lärmschutz

Die im Jahre 1984 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchungen haben ergeben, daß die straßenzugewandten Seiten der Wohngebäude an der Veringstraße hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sind. Hiernach ergab sich, daß eine alternative Trasse für die Veringstraße ausscheidet, weil sie der Erschließung der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnhausbebauung dient und die Anfahrbarkeit der bestehenden Läden und kleineren Handwerksbetriebe gewährleistet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Straße selbst scheiden ebenfalls aus, weil z. B die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden aufgrund der Straßenrandbebauung nicht in Betracht kommt. Somit verbleiben für die betroffenen Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen, um eine Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen. Der Bebauungsplan schreibt daher vor, in den allgemeinen Wohngebieten westlich der Veringstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 14).

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 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).

Ein ausreichender Immissionsschutz für die Wohnräume durch bauliche Maßnahmen ist bei Neu- und Umbauten auch im Bereich

der dem Hafengebiet zugewandten Wohngebietsausweisung zu schaffen.

#### 5.13 Baumschutz

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

#### 5.14 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4 bis 7, 9, 11 und 13 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 8, 10 und 12 erfolgen allein auf der Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 7) und der Teilbebauungsplan TB 26 vom 10. März 1953 (Amtlicher Anzeiger Seite 215) aufgehoben.

Die Führung der Fußgängerbrücken entlang der zum Veringkanal gerichteten Flurstücke 707, 708 und 709 sowie der Flurstücke 413 und 417 ist im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt. Für ihre Realisierung wird eine Genehmigung nach § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes erforderlich (vgl. hierzu Ziffer 5.10). Die Ufergestaltung mit Röhricht, d. h. die Abflachung des Ufers, stellt einen Gewässerausbau dar. Hierfür ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes erforder-

lich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Uferausbau 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 202.300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 23.300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5.350 m<sup>2</sup>), für eine Parkfläche etwa 1.500 m<sup>2</sup>, für öffentliche Grünflächen etwa 45.800 m<sup>2</sup> (davon für Parkanlagen etwa 40.855 m<sup>2</sup>, für zwei Spielflächen und einen Bolzplatz etwa 1.845 m<sup>2</sup>, für Immissionsschutzgrün etwa 3.100 m<sup>2</sup>) für eine Kindertagesheimfläche etwa 2.800 m<sup>2</sup> sowie für Wasserflächen etwa 19.200 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen etwa 700 m<sup>2</sup> für Straßen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind teilweise noch bebaut. Es müssen beseitigt werden ein Betriebshof der Stadtreinigung mit einem Holzschuppen, einem Bürogebäude, einigen Garagen bzw. Schuppen sowie ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einer Wohneinheit. Ferner müssen beseitigt werden acht Garagen auf dem Flurstück 1113, ein eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude auf den Flurstücken 5741 und 5298 sowie ein ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude für den sozial-therapeutischen Dienst auf dem Flurstück 427.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung von Fußwegen, Grünflächen und des Immissionsschutzgrüns und durch die Neugestaltung von Uferflächen entstehen. Entschädigungen könnten aus der Anlage von Fußwegverbindungen entlang der Ostseite des Veringkanals entstehen, wenn damit der Verlust der Schiffbarkeit des Kanals verbunden ist.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren. Als solche Hilfen können z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage kommen. Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Harburg.