

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 70

Archiv

10. Sept. 1985

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. H 1/82 vom 4. Februar 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 257) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. und 9. März 1982 sowie 19. März 1984 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seiten 470 und 515, 1984 Seite 441) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans beinhaltet das durch Verordnung vom 18. August 1981 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S 1 (Vogelhüttendeich)-Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 243. Deshalb fanden mit Rücksicht auf die in Sanierungsgebieten geltenden Sonderregelungen nach § 86 Absatz 1 Satz 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2319) die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Einundfünfzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen sowie in geringem Umfang Hafenflächen dar. Die Hafenrandstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Außerdem ist das Plangebiet als Gebiet umgrenzt, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Anlaß der Planung

Für das Gebiet Wilhelmsburg-West hatte der Senat im Jahre 1967 in einer Entwicklungsplanung langfristig die Umwandlung der Wohn- in Arbeitsstättengebiete vorgesehen. Die Realisierung dieses Ziels war jedoch - auch bedingt durch notwendige andere Prioritätensetzung - nicht nachhaltig in Angriff genommen worden. Zwischenzeitlich hatten sich die Lebensverhältnisse der Wohnbevölkerung auf Grund von nicht vorgenommenen Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen nachteilig entwickelt. Daraufhin wurden eingehende Untersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis führten, die Entwicklungsplanung für Wilhelmsburg aufzuheben und Wilhelmsburg-West als Wohnstandort zu erhalten. Dieses Umdenken zeigte sich in den "Leitgedanken für Stadtteile der inneren Stadt in Hamburg, Wilhelmsburg-West".

Ein Überdenken der Planungskonzepte für das Gebiet Vogelhüttendeich wurde durch den Beschluß des Senats über vorbereitende Untersuchungen nach § 4 des Städtebauförderungsgesetzes am 8. Mai 1979 eingeleitet. Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen beschloß der Senat am 18. August 1981 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Wilhelmsburg S 1. Hierzu erfolgte eine gründliche Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen und Wünsche der Betroffenen für das Sanierungsgebiet.

Auch unter Berücksichtigung gesamthamburgischer Interessen hat der Senat den Beschluß zur förmlichen Festlegung, auf der Grundlage des von der Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH erarbeiteten Erneuerungskonzeptes, gefaßt. Der Bebauungsplan übernimmt im wesentlichen die Aussagen des Erneuerungskonzeptes und schafft somit die planungsrechtliche Grundlage für eine

...

zügige Realisierung der Sanierungsmaßnahmen, die eine Ordnung der Wohn- Gewerbe- und Freiflächennutzung bewirken sollen. Ziel der Sanierung ist es, die städtebauliche Situation dieses Bereichs neu zu ordnen und zu entflechten. Hierzu gehört, einen Teil der Gewerbebetriebe auf bestimmten Flächen zu konzentrieren und somit die im Gebiet vorhandenen Arbeitsplätze weitgehend zu erhalten, während störende Betriebe auf geeignete Standorte außerhalb des Plangebiets verlagert werden sollen. Weiterhin ist es wesentliche Zielsetzung, erhaltenswerte Wohnbausubstanz in die Neuplanung einzubeziehen; als Ergebnis sollen auch unter Berücksichtigung abbruchreifer Gebäude die derzeit vorhandenen ca. 700 Wohneinheiten wiederhergestellt werden. Es wird angestrebt, die Neubebauung überwiegend als Genossenschaftswohnungen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau zu erstellen.

Für den landschaftsplanerischen Bereich wurde ein Gutachten von einem Landschaftsplanungsbüro erarbeitet. Auch dieses Gutachten wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 7 bis 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 16 und 17 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege. Die Festsetzungen dienen dem Ziel, die stadtökologische Situation durch Begrünungsmaßnahmen zu verbessern.

4. Angaben zum Bestand

Die Grenzen des Plangebiets verlaufen an der Hafenrandstraße, dem Ernst-August-Kanal, der Georg-Wilhelm-Straße und der Straße Vogelhüttendeich. Kennzeichnend für das gesamte Plangebiet ist eine ungeordnete Mischnutzung von teilweise störenden Gewerbebetrieben und älterer Wohnbebauung. Im gesamten Plangebiet befinden sich ca. 700 Wohneinheiten, ca. 130 Garagen, 4 Ladengeschäfte, 6 Handwerksbetriebe, 1 Arztpraxis, 2 Tankstellen, 5 Kraftfahrzeugwerkstätten sowie 17 sonstige gewerbliche Betriebe.

Von der flächenmäßigen Ausdehnung und der Intensität her dominiert die gewerbliche Nutzung in Bereichen nördlich der Hafenrandstraße, zwischen der Straße Ilenbullen und der Veringstraße sowie östlich der Straße Schipperort. Die Wohnnutzung überwiegt in dem Bereich westlich der Straße Ilenbullen sowie zwischen Veringstraße und der Straße Schipperort.

Flächen im nördlichen Bebauungsplangebiet wurden bis zur Flutkatastrophe im Jahre 1962 gärtnerisch bearbeitet. Danach sind diese Flächen eingeebnet und aufgeschüttet worden. Ein Teil der aufgeschütteten Flächen, der nicht für die inzwischen fertiggestellte Hafenrandstraße benötigt wurde, ist z.Z. ungenutzt. Eine Restfläche mit Grabeland besteht noch zwischen Industriestraße und Ilenbullen in sehr enger Nachbarschaft zur mehrgeschossigen Wohnbebauung.

Im Plangebiet sind große Freiflächen vorhanden, die entweder ungepflegt sind - wie die städtischen Flächen beiderseits der neuen Hafenrandstraße - oder z.T. als Hof- bzw. Verkehrsfläche vom ruhenden Verkehr beansprucht werden.

Fünf kleine betonierte Luftschutzbunker aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges liegen zwischen oder in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung. Eine Freileitung verläuft am Südufer des Ernst-August-Kanals.

Die wenigen großen Bäume sind über das gesamte Plangebiet verstreut. Lediglich am Rande eines vorhandenen Spielplatzes konzentriert sich Baumbestand.

Die Ufer des Ernst-August-Kanals und des Kleinen Kanals sind durch Steinböschungen eingefasst; der Schulgraben im westlichen Gebietsteil ist teilweise verrohrt.

Das Wasser des Ernst-August-Kanals ist kritisch belastet; das Wasser des Kleinen Kanals ist stark verschmutzt.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 setzt im wesentlichen allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete sowie die zur Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen und einen zusammenhängenden öffentlichen Grünzug fest. Außerdem werden Festsetzungen über Bepflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete, der Wohnninnenhofflächen und auf den Stellplatzflächen sowie über eine naturnahe Ufergestaltung getroffen.

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Nördlich der Straße Vogelhüttendeich sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden, um die vorhandenen Nutzungen von Wohnen und Arbeiten konfliktfreier zu ordnen. Auch in Zukunft soll in der vorhandenen Bebauung eine Nutzung durch Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe bestehen bleiben. In der Neubebauung sollen gewerbliche Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Unterstützung dieser Absicht sind auf vier rückwärtigen Grundstücksteilen eingeschossig überbaubare Flächen festgesetzt worden, in denen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist (vgl. § 2 Nummer 15). Auf den vorhandenen und durch ein Erhaltungsgebot gekennzeichneten Baum westlich der Georg-Wilhelm-Straße ist durch Festlegung der überbaubaren Fläche der Flurstücke 323, 325 und 328 Rücksicht genommen worden.

Einem Vorschlag aus der öffentlichen Auslegung, das Flurstück 248 als Gewerbegebiet auszuweisen, um den vor-

handenen Gewerbebetrieb an diesem Standort zu sichern, wird nicht gefolgt. Es handelt sich um einen das Wohnen störenden Betrieb, der eine Neuordnung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich verhindern würde. Außerdem wird durch die vorhandene Bausubstanz die Realisierung von ca. 150 Wohneinheiten verhindert.

Ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, die Ausweisung eingeschossig überbaubarer Flächen auf das Flurstück 5168 auszudehnen. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da die eingeschossige Ausweisung, für die nach § 2 Nummer 15 des Gesetzes zum Bebauungsplan Wohnungen ausgeschlossen sind, gewerblichen Zwecken im Zusammenhang mit Läden dienen soll, die ihre Belegenheit an der Georg-Wilhelm-Straße haben und im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Eine Bebauung des Flurstücks 5168 mit einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung im Blockinnenbereich ist städtebaulich nicht zu vertreten, da dieses eine Beunruhigung des Wohnbereichs sowie eine Einschränkung der Freiflächen bedeuten würde.

5.1.1 Baukörper

Mit Baukörperausweisungen werden die vorhandenen Blockstrukturen aufgenommen und zu vollständigen Baublöcken ergänzt. Die vorwiegend viergeschossige geschlossene Bebauung mit dem innenliegenden Hof spiegelt eine Bauform wider, die in Wilhelmsburg Tradition hat. Die geschlossene Randbebauung soll auch dazu beitragen, die unklare Struktur zu beheben, in der sich die Bebauung nördlich des Vogelhüttendeichs heute darstellt. Durch einen westlich der Georg-Wilhelm-Straße zwingend viergeschossig festgesetzten Baukörper in geschlossener

Bauweise soll langfristig dieser Eingangsbereich in dem Stadtteil Wilhelmsburg städtebaulich geordnet und optisch aufgewertet werden.

5.1.2 Geschlossene Bauweise

Auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms, der von der Hafenrandstraße ausgeht, muß die geschlossene Bauweise anstelle einer nach Norden hin offenen Bebauung als die bessere Lösung angesehen werden. Bei einer zur Hafenrandstraße hin geöffneten Bauform müßte mit einer ungehinderten Beschallung durch den Verkehrslärm und damit einer zusätzlichen Erhöhung des Schallpegels durch Reflektion gerechnet werden. Bei einer geschlossenen Bebauung können dagegen die Schallimmissionen wirkungsvoll gemindert werden. Außerdem wäre bei Errichtung der gleichen Anzahl von Wohnungen in einer geöffneten Bauform der Flächenbedarf größer und würde somit zu Lasten der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche gehen. Bei Anordnung der Bauform ist auch geprüft worden, ob der Blick von den Wohnhäusern zum Hafen erhalten bleibt. Mit der vorgenommenen Ausweisung wird einem großen Personenkreis diese Möglichkeit erhalten oder neu gegeben. Im übrigen wird der interessante Bereich, in dem sich die Schiffs- und Fahrzeugbewegungen abspielen, bereits durch den Damm der Hafenrandstraße sowie den Klütjenfelder Hauptdeich vollständig verdeckt, so daß eine Verschlechterung der Situation hier nicht eintritt.

5.1.3 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe beträgt allgemein 13,0 m, womit hinreichend Spielraum in der Gestaltung der neu zu schaffenden Wohngebäude gegeben wird. Im Baublock zwischen den Straßen Ilenbrook und Schipperort ist auf Grund der vorhandenen Bebauung nur eine Gebäudetiefe von 12,0 m

...

möglich. Damit die bereits weitgehend vorhandene geschlossene Bebauung entlang der Straße Vogelhütten-
deich gesichert bleibt, wird hier eine Baulinie festge-
setzt. Mit der als Ausnahme zulässigen Überschreitung
von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien,
Erker und Treppenhausbauten bis zu 1,5 m (vgl. § 2
Nummer 2) wird ein Anreiz zu einer Gestaltung der Fas-
saden im Sinne des Erneuerungskonzeptes gegeben. Diese
Maßnahme soll wesentlich dazu beitragen, die vorherrschen-
de charakteristische Bebauung in Wilhelmsburg zu be-
wahren. Mit der Firstrichtung und der in § 2 Nummer 5
getroffenen Festsetzung von Satteldächern für die mehr-
geschossigen Wohngebäude sollen die überwiegend vor-
handenen geneigten Dächer als Gestaltungselement in
die Neubebauung übernommen werden.

5.1.4 Geschoßflächenzahl

Die mit den Ausweisungen des Bebauungsplans erreichbare
Geschoßflächenzahl von etwa 1,6 überschreitet das nach
§ 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung
vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764)
zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung. Diese Über-
schreitung ist wegen der hier angestrebten und in Wil-
helmsburg traditionellen viergeschossigen blockbilden-
den Bebauung nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverord-
nung städtebaulich gerechtfertigt. Die allgemeinen An-
forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
werden auf Grund der getroffenen planerischen Maßnahmen,
insbesondere zu den notwendigen Abstandflächen sowie
zum Immissionsschutz nicht beeinträchtigt. Die Be-
dürfnisse des Verkehrs sind durch die gut erschlossene
Lage des Gebiets zu öffentlichen Nahverkehrseinrichtun-
gen und durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs
zufriedenstellend gelöst. Sonstige öffentliche Belange
stehen nicht entgegen.

5.1.5 Lärmschutz...

Für zwei allgemeine Wohngebiete zwischen der Straße Am Kleinen Kanal und der Industriestraße wird zum Lärmschutz vorgeschrieben, daß die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Außerdem wird bestimmt, daß für diese schutzwürdigen Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen vorzusehen ist, soweit durch eine Zuordnung kein ausreichender Lärmschutz erzielt wird (vgl. § 2 Nummer 3). Wenn über die planerische Vorkehrung hinaus noch weiterer Lärmschutz geboten ist, werden solche Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung gestellt. Maßgebend sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109). Die Vorschrift in § 2 Nummer 3 ist erforderlich, da im Bereich der Hochwasserschutzanlage an der Hafenrandstraße nicht - wie im übrigen Bereich - aktiver Lärmschutz durch die Errichtung einer Wand erreicht werden kann (siehe dazu Ziffer 5.8).

5.1.6 Innenhöfe

Die Innenhöfe der einzelnen Baublöcke sollen gärtnerisch gestaltet werden. Für die Bewohner werden gemeinschaftlich nutzbare Flächen mit Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und einige der Neubebauung zugeordnete Gärten geschaffen. Ältere Kinder werden Spielmöglichkeiten im unmittelbar angrenzenden Grünzug finden, so daß eine Wohnruhe in den Innenhöfen weitgehend gewährleistet ist; im übrigen siehe Ziffer 5.9.

...

5.2 Beheizung / Luftbelastung

Die immissionsspezifische Situation des im Norden von Wilhelmsburg-West befindlichen Plangebiets wird maßgeblich geprägt durch seine Lage inmitten des Hamburger Hafengebiets. Das Gebiet am Vogelhüttendeich ist, wie der gesamte nördliche Teil von Wilhelmsburg-West, von hafenorientierten Industrie- und Gewerbeflächen umgeben mit einer Vielzahl von umweltbelastenden Betrieben und Anlagen, die mit Emissionen den Luftraum in diesem Bereich erheblich belasten. Zu den Industriegebieten in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets zählen nachstehende Flächen:

Veddel/Peute
Klostertor
Grasbrook
Steinwerder
Waltershof/Moorburg
Kattwyk
Hohe Schaar/Neuhof
Jaffestraße.

Darüber hinaus sind insbesondere jene Emittenten zu erwähnen, deren Standorte im nördlichen Bereich von Reiherstieg und Veringkanal liegen. Auf Grund der geringen räumlichen Entfernung ist von diesen Emittenten ein ungestörter Luftschadstofftransport möglich, welcher die Immissionssituation des Plangebiets nachhaltig beeinflusst.

...

Ein entscheidendes Kriterium für die Luftqualität eines Stadtteils sind die regionalen Windverhältnisse. Diese werden in Hamburg durch zwei Hauptwindrichtungen geprägt. Vorherrschend sind die west- bis südwestlichen Winde während des Sommerhalbjahres mit relativ hohen Windgeschwindigkeiten, wobei einerseits eine gute Luftschadstoffzerwirbelung andererseits auch ein weiträumiger Transport von Emissionen bewirkt wird. Auf das Gebiet am Vogelhüttendeich bezogen bedeutet dies, daß hier registrierte Immissionen z.B. aus den Gebieten Hohe Schaar, Moorburg oder Kattwyk entsprechend der vorherrschenden Hauptwindrichtung herangeführt würden. Während des Winterhalbjahres sind die Ost- bis Südost-Winde vorherrschend, welche im Gegensatz zu den Sommerwinden mit stabilen bzw. weniger turbulenten Grundschichten gekoppelt sind. Dies hat austauscharme Wetterlagen zur Folge, so daß Immissionseinwirkbereiche der in Wilhelmsburg-West eng gestreuten Betriebe und Anlagen sich z.T. mehrfach überlagern und zu einer erhöhten Luftschadstoffbelastung führen können.

Um keine Verschlechterung der Luftqualität dieses Gebiets eintreten zu lassen, ist es erforderlich, für den Bereich des Bebauungsplans die entsprechenden Maßnahmen zu treffen. Deshalb wird in § 2 Nummer 1 bestimmt, daß die Beheizung durch Anschluß an Sammelheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht Einzelfeuerstätten mit umweltfreundlichen Brennstoffen oder regenerative Heiztechnologien Verwendung finden. Die Festsetzung über die Beheizungsart liegt auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

...

5.3 Stellplätze /Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind überwiegend auf den nördlich zu den Baublöcken gehörenden Flächen ausgewiesen worden. Durch die Topographie des Geländes ergibt sich für diesen Teil der Neubebauung ein von Norden her ebenerdig anfahrbares Untergeschoß. Um den Anteil der offenen Stellplätze möglichst gering zu halten, soll auf den mit A bezeichneten Teilflächen der Baukörper etwa die Hälfte der Gebäudetiefe von Garagen genutzt werden, die Zufahrt zu diesen Garagen erfolgt über die festgesetzten Stellplatzflächen (vgl. § 2 Nummer 4 sowie die in der Planzeichnung enthaltene unverbindliche Schnittzeichnung B-C).

Auf den Wohnbaugrundstücken östlich der Veringstraße ist eine eingeschossige Garagenanlage planerisch übernommen worden, die im Hinblick auf die ausgewiesene Wohnbebauung weiterhin erforderlich ist. Die Zufahrt zu der Garagenanlage soll über die im Plan festgesetzte Durchfahrt zum Vogelhüttendeich erfolgen, um die Veringstraße nicht mit zusätzlichem Fahrverkehr zu belasten.

Nördlich der Straße Schutenort ist eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze ausgewiesen worden. Diese Anlage ist den Gebäuden im Block Ilenbrook - Schutenort - Schipperort sowie den Gebäuden westlich der Straße Ilenbrook zugeordnet (Flurstücke 272 bis 277), da die erforderliche Stellplatzanzahl im Bereich der vorgenannten Gebäude nicht realisierbar ist.

Die Blockinnenflächen werden zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Freiflächen weitgehend von Stellplätzen und Garagen freigehalten.

5.4 Dach- und Fassadenbegrünungen/Einfriedigungen

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen in eingeschossig überbaubaren Wohngebieten sowie auf den eingeschossigen Garagen der Wohnbaugrundstücke (vgl. § 2 Nummer 10) soll ein Ausgleich für die Bereiche geschaffen werden, in denen durch Garagennutzung die zu begrünenden Freiflächen eingeschränkt werden. Bei der mehrgeschossigen Wohnbebauung sind die den Straßen zugewandten Außenwände mit Rankgewächsen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11). Durch diese Festsetzungen wird eine gestalterische Bereicherung, eine Minderung der Luftbelastung sowie eine Verbesserung des Kleinklimas, z.B. durch Luftberuhigung, Staubbindung, Reduzierung der Abflußgeschwindigkeit von Niederschlagswasser, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit sowie Temperaturregelung erreicht.

Durch den Ausschluß von Einfriedigungen zwischen den allgemeinen Wohngebieten und der Parkanlage (vgl. § 2 Nummer 13) soll den Bewohnern ein direkter Zugang zur Parkanlage ermöglicht werden, ohne den Umweg über die vom Vogelhüttendeich ausgehenden Stichstraßen nehmen zu müssen. Außerdem wird hiermit ein "optisch fließender Übergang" von den Freiflächen der Baugebiete zu den öffentlichen Grünflächen erreicht.

5.5 Gewerbegebiete

Im gesamten Plangebiet befinden sich gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung, die sich nachteilig auf die Wohnruhe und das Wohnumfeld auswirken. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, einen Teil der Gewerbebetriebe auf bestimmten Flächen zu konzentrieren und somit die im Gebiet vorhandenen Arbeitsplätze weitgehend zu erhalten, während störende Betriebe auf geeignete Standorte außerhalb des Plangebiets verlagert werden sollen. Die mit dem

...

Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sind nördlich der Hafenrandstraße zwischen Kleiner Kanal und Ernst-August-Kanal, südlich der Hafenrandstraße sowie östlich der Straße Schipperort angeordnet worden. In allen Gewerbegebieten ist eine Flächenausweisung gewählt worden, wobei auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise verzichtet worden ist, um eine wirtschaftliche und den Betrieben gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Durch die Vorschrift in § 2 Nummer 6 werden luftbelastende, geruchsbelästigende und lärmerzeugende Betriebe ausgeschlossen, damit die angrenzenden Wohngebiete in ihrer Wohnqualität nicht beeinträchtigt werden. Außerdem sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe (Läden, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte und dergleichen) unzulässig, um diese Flächen sowohl dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten als auch für zu verlagernde Betriebe aus dem Plangebiet freizuhalten.

Die Flächen nördlich der Hafenrandstraße sind im Bebauungsplan Wilhelmsburg 25 als Industriegebiet ausgewiesen. Diese Flächen werden nunmehr als zweigeschossige Gewerbegebiete bestimmt, um zusätzliche Belastungen von einer sonst möglichen industriellen Nutzung auf das Wohngebiet auszuschließen. Durch die Nutzungsänderung entsteht für die dort ansässigen Betriebe keine Benachteiligung, da sie auch in Gewerbegebieten zulässig sind. Die Erschließung soll durch eine neu zu schaffende Straße vom Reiherstieg-Hauptdeich erfolgen. In den ebenfalls zweigeschossig ausgewiesenen Gewerbegebieten südlich der Hafenrandstraße ist der Bau eines Gewerbehofes vorgesehen. Hierdurch wird erreicht, daß am Rande der öffentlichen Parkanlage und der Wohnbebauung ein einheitlich architektonisch gestalteter Gebäudekomplex entsprechend den Vorstellungen des Erneuerungskonzeptes erstellt wird. Unterstützt wird diese Absicht durch die südliche Baulinie,

die einen geordneten Abschluß zur Parkanlage gewährleistet; auf die vorhandene und durch ein Erhaltungsgebot gesicherte Baumgruppe wird durch einen Versatz in der Baulinie Rücksicht genommen. Wegen der Parkanlage und der gegenüberliegenden Wohnbebauung wurde für das Gewerbegebiet eine Gebäudehöhe von max. 8,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, festgesetzt.

Eine weitere gewerbliche Nutzung ist auf Flächen östlich der Straße Schipperort festgesetzt worden. Die Flächenausweisung läßt eine Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz zu und nimmt Rücksicht auf eine nicht überbaubare Trasse für eine vorhandene Abwasserleitung. Mit der zweigeschossigen Ausweisung im westlichen Teil soll dem Bestand entsprochen werden. Gleichzeitig nimmt die als Höchstgrenze festgesetzte Gebäudehöhe von 8,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, Rücksicht auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet (vgl. dazu die im Plan enthaltene unverbindliche Schnittzeichnung D - E). Die auf dem Flurstück 310 zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ausgerichteten Wände sind geschlossen auszubilden und mit Rankgewächsen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit diesen Maßnahmen soll vornehmlich eine Minderung der Lärmbelästigungen erreicht sowie der optische Eindruck der Giebelwand verbessert werden. Durch die von der Grundstücksgrenze abgerückte Baugrenze wird Rücksicht auf die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen genommen. Im östlichen Teil dieses Gewerbegebiets wird auf den gegenwärtig noch freien Flächen eine eingeschossige Nutzung festgesetzt.

Damit im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Begrünung ein möglichst großer Freiflächenanteil erhalten bleibt, können in allen Gewerbegebieten die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft werden.

...

5.6 Betriebsplatz

Im nordwestlichen Planbereich wird zwischen der Hafenrandstraße und dem Ernst-August-Kanal eine Fläche für die Unterbringung eines städtischen Betriebsplatzes ausgewiesen. Dieser Platz ist für die Aufgabenerfüllung des Amtes Strom- und Hafenbau notwendig, er hat daher sowohl Wasser- als auch Straßenbelegenheit. Im Hafengebiet ist kein entsprechender Flächenersatz möglich, da freie Flächen hier einer industriellen Nutzung zugeführt werden. Von dem Betriebsplatz werden keine Belästigungen für die Wohnbebauung ausgehen.

5.7 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets werden weitgehend die bereits bestehenden Straßen genutzt, wobei das System der vom Vogelhüttendeich ausgehenden Stichstraßen aufgenommen und ergänzt worden ist. Mit Ausnahme der Straße Schipperort werden die Straßen in Zukunft nur den unmittelbaren Anliegerverkehr für die Wohnbebauung aufnehmen und sollen, um die Wohnqualität zu verbessern, zu verkehrsberuhigten Zonen ausgebaut werden. Auch für die mit erheblichem Schwerlastverkehr belastete Straße Vogelhüttendeich sollen von der Veringstraße in westlicher Richtung verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt werden.

Das von der Straße Vogelhüttendeich abzweigende Teilstück der Ernastraße wird als Fahrstraße aufgehoben, um die Innenhöfe der beiden Wohnblöcke nicht mit Durchgangsverkehr zu belasten. Hier ist ein 5,0 m breiter öffentlicher Weg mit einer 3,5 m hohen Durchfahrt für die Wartung einer verbleibenden Abwasserleitung ausgewiesen worden. Die Fußwegverbindung wird an das nördliche Teilstück der neu in westlicher Richtung durch die Gewerbe-

gebiete an den Reiherstieg-Hauptdeich geführten Ernastraße angeschlossen. In diesem Bereich wird die Straßenbreite mit 10,5 m festgesetzt und soll eine 6,5 m breite Fahrbahn sowie beidseitig 2,0 m breite Fußwege aufnehmen. Eine Ausweitung der Straßenverkehrsfläche auf 16,0 m Breite ermöglicht zusätzlich einen 5,5 m breiten Streifen für Parkfläche und Grünpflanzungen. Im weiteren Verlauf wird die Ernastraße unter der Hafenrandstraße hindurchgeführt und südlich davon mit einer Kehre vor den Gewerbegebieten abgeschlossen.

Der nördliche Abschnitt der Veringstraße - ausgehend vom Stübenplatz - soll neben seiner Funktion als Zufahrtsstraße für den (zwischen Veringstraße und einer westlich davon verlaufenden neuen Stichstraße angeordneten) Parkplatz auch als Verbindung zum Ufer des Ernst-August-Kanals dienen. Der Parkplatz soll den besonders an Markttagen stark beanspruchten Stübenplatz von Kraftfahrzeugen entlasten. Bei der Herstellung der Parkplatzfläche ist eine noch festzulegende Trasse für eine Abwasserleitung zu berücksichtigen.

Um einen städtebaulich befriedigenden Übergang von der offenen Platzsituation zum engeren Straßenraum zu erreichen, ist im Einmündungsbereich in die Straße Vogelhüttendeich eine bauliche Aufweitung vorgesehen.

Zur Erschließung der nördlichen Blockrandbebauung wird die Industriestraße um den Blockrand bis zur aufzuhebenden Ernastraße als Stichstraße mit Wendeplatz herumgeführt. Die Straßenbreite von 14,0 m soll einen 2,5 m breiten Fußweg, einen 5,0 m breiten Parkstreifen, eine 5,5 m breite Fahrbahn sowie einen 1,0 m breiten Grünstreifen aufnehmen. Damit ist auch eine Anbindung von privaten Stellplatzflächen gesichert. Das gleiche gilt für die Abknickung der Straße Ilenbrook.

...

Der Fahrverkehr zu den Gewerbegebieten soll in Zukunft die Wohngebiete nicht mehr in dem jetzt vorhandenen Maße stören. Deshalb sind getrennte Erschließungsstraßen für den Gewerbeverkehr vorgesehen. Das östliche Gewerbegebiet ist von der Straße Schipperort aus anfahrbar. Der Schwerlastverkehr zu diesem Gewerbestandort soll ausschließlich über diese Straße erfolgen. Um die Flurstücke 310, 317, 318, 319 und 322 auch weiterhin noch von der Straße Vogelhüttendeich erreichen zu können, ist auf der aufzuhebenden Dierksstraße ein 8,0 m breites Geh- und Fahrrecht ausgewiesen worden (vgl. § 2 Nummer 14). Außerdem dient diese Anbindung insbesondere dem Kundenfahrzeugverkehr. Die festgesetzte Breite berücksichtigt die Belange der gegenwärtig hier vorhandenen Betriebe und entspricht außerdem den Bauabsichten an der Straße Vogelhüttendeich. Eine erforderliche Durchfahrt im Wohnblock muß zur Wartung einer verbleibenden Abwasserleitung eine lichte Höhe von 4,0 m erhalten.

5.8 Hafenrandstraße/Lärmschutzwand

Die Hafenrandstraße zwischen Ernst-August-Kanal-Brücke und Reiherstieg-Hauptdeich ist keine Erschließungsstraße im Sinne des Bundesbaugesetzes, sondern eine anbau-freie Umgehungsstraße. Damit sind Zu- und Abfahrten der anliegenden Grundstücke zur Hafenrandstraße nicht möglich. Die ausgewiesene Lärmschutzwand entlang der Straße soll zur Minderung der Immissionen für die südlich angrenzende Grünanlage mit ihrem Kinderspielplatz und der daran angrenzenden Wohnbebauung beitragen. Zur Zeit gehen von der Hafenrandstraße Schallimmissionen aus, die in einer Entfernung von etwa 35 m ca. 64 dB(A) am Tag und ca. 56 dB(A) in der Nacht erreichen. Die Lärmschutzwand von 1,5 m Höhe verringert den Schallpegel um ca. 10 dB(A) und erreicht damit für die südlich der Hafen-

...

randstraße liegenden Flächen einen angemessenen und zumutbaren Wert.

Die Lärmschutzwand beginnt im Westen im Anschluß an die Hochwasserschutzanlage und endet am Ernst-August-Kanal. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden in südlich der Hafenrandstraße liegenden Gewerbegebieten soll geprüft werden, ob bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhe von 8,0 m auf den Bau der Wand in diesem Bereich verzichtet werden kann. Die Lärmschutzwand soll im östlichen Teil der Parkanlage noch um ein näher zu bestimmendes Maß über das Plangebiet hinaus fortgesetzt werden, um einen optimalen Lärmschutz zu erreichen. Hierfür müssen noch detaillierte Untersuchungen angestellt werden.

5.9 Verbesserung der Umweltsituation

Der gesamte nördliche Teil von Wilhelmsburg-West ist von hafenorientierten Industrie- und Gewerbeflächen umgeben, auf denen eine Vielzahl von umweltbelastenden Betrieben und Anlagen vorhanden ist, die mit Emissionen den Luftraum in diesem Bereich erheblich belasten. Eine Minderung kann nur mit Hilfe von Maßnahmen auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erreicht werden. Auch in Plangebiet befinden sich zur Zeit störende Gewerbebetriebe in enger Mischlage mit anderen Nutzungen. Durch die Zusammenfassung von Nutzungsarten bei gleichzeitiger Gliederung der Gewerbegebiete sowie Anordnung eines größeren Grünbereichs sollen die gegenseitigen Beeinträchtigungen gemindert werden. Eine weitere Verbesserung der Umweltsituation soll durch die detaillierten Begrünungsmaßnahmen auf den Gewerbegebieten, den Wohnninnenhof-, den Stellplatzflächen sowie durch Dachbegrünung und Fassadenberankung, durch eine naturnahe Ufergestaltung und durch die Anlage von Immissionsschutzgrün erreicht werden. Die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt in diesem dichtbesiedelten und verkehrsreichen Gebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen ist eine stadtökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption, Staubbindung) sowie die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere. Darüber hinaus sollen durch die verschiedenen Begrünungs-

maßnahmen der Erlebnisreichtum sowie der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert und Grundlagen für abwechslungsreiche Freiräume für die Erholung innerhalb der Bebauung geschaffen werden. In den Gewerbegebieten sind 15 % der Grundstücksflächen mit heimischen hohen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Dieser Flächenanteil gewährleistet eine wirtschaftliche Ausnutzung der gewerblichen Flächen durch die Betriebe. Auch für Stellplatzflächen soll ein 15 %iger Grünanteil durch das Anpflanzen von heimischen großkronigen Laubbäumen erreicht werden (vgl. § 2 Nummer 7). Einen höheren Prozentsatz lassen die für notwendige Stellplätze zur Verfügung stehenden Flächen nicht zu, ohne den Flächenbedarf für die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu fordernde Anzahl von Stellplätzen zu vergrößern. Auf Grund der im Bereich der Stellplätze vorherrschenden verdichteten Bodenverhältnisse wird hier je Baum eine 12 m² große Fläche festgesetzt, die von jeglicher baulichen Verdichtung freizuhalten ist. Zur Gestaltung der Wohninnenhofflächen wird ein Grünanteil von 10 % für angemessen gehalten (vgl. § 2 Nummer 9); Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen durch Verschattungen der hier zu pflanzenden großkronigen Laubbäume sind nicht zu befürchten.

Auch in den öffentlichen Wegeflächen ist eine Begrünung durch großkronige Laubbäume zu realisieren. In diesen Bereichen wird eine Inanspruchnahme von 8 % der Straßenverkehrsflächen als vertretbar angesehen, ohne daß daraus Beeinträchtigungen für die Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs erwachsen. Bei der Anpflanzung in der Veringstraße ist ein Begrünungsanteil von 15 % zu erreichen, um einem alleeartigen Charakter zu entsprechen. Für die Ausgestaltung der Parkplatzfläche ist ebenfalls ein Begrünungsanteil von 15 % zu realisieren, damit ein "fließender Übergang" zur anschließenden Grünfläche erreicht wird. Die vorhandene Fläche der Straße

Ilenbullen ist dagegen so knapp bemessen, daß hier eine zusätzliche Bepflanzung nicht zu realisieren ist.

5.10 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Hafenrandstraße dient als Parkanlage der Naherholung für die Bewohner des Plangebiets. Darüber hinaus hat sie Bedeutung für das nähere Einzugsgebiet südlich des Vogelhüttendeichs mit seinem erheblichen Gründefizit. In der Parkanlage sollen Fuß- und Radwege, Sitz- und Ruheplätze sowie ein Kinderspielplatz für die Altersgruppe ab 6 Jahren angelegt werden. Bei Festlegung des Standortes für den Spielplatz ist berücksichtigt, daß keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die südlich des Spielplatzes angeordnete mehrgeschossige Wohnbebauung zu erwarten sind. Weitere Vorkehrungen werden im übrigen bei der Herstellung des Spielplatzes durch pflanzliche Abschirmmaßnahmen sowie die Wahl der Spielgeräte getroffen.

5.11 Immissionsschutzgrün

Dem mit G bezeichneten innerhalb der Parkanlage liegenden Grünstreifen (vgl. § 2 Nummer 17) kommt insbesondere eine abschirmende Wirkung gegenüber den bestehenden Luftimmissionen zu. Bedingt durch die Lage der Grünfläche zwischen Wohnbebauung im Süden und der Hafenrandstraße im Norden können hier örtliche Inversionswetterlagen mit Nebelbänken auftreten, in denen sich Schadstoffe der Luft besonders stark absetzen können. Deshalb ist in diesem Bereich für eine ausreichende Luftbewegung in Ost-West-Richtung zu sorgen, die durch Anordnung von Bepflanzungen in Gruppen unterstützt werden soll. Für die Neuanpflanzungen sollen Verwendung finden:

Bäume: Pappel, Weide, Birke, Erle, Esche, Ahorn,
Ulme, Hainbuche, Traubenkirsche u.a.

Sträucher: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster,
Pfaffenhütchen, Schneeball, Holunder,
Vogelbeere, Brombeere u.a.

Diese Arten sollen auch bei den Begründungsmaßnahmen außerhalb der öffentlichen Grünflächen angepflanzt werden.

5.12 Naturnahe Ufergestaltung

Das Südufer des Ernst-August-Kanals sowie das Ostufer des Kleinen Kanals nördlich der Hafenrandstraße sollen naturnah gestaltet werden. Der Bereich, in dem eine natürliche Uferzone mit Röhrichtbewuchs ausgebildet werden soll, ist im Bebauungsplan bestimmt worden (vgl. § 2 Nummer 16). In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans bezeichnet die naturnahe Ufergestaltung in Abweichung von der Katasterunterlage die tatsächliche Uferlinie. Eine Einschränkung des Gewässerquerschnitts ist durch die Ufergestaltung nicht gegeben. Mit der planerischen Festsetzung soll an den Kanälen, die überwiegend durch befestigtes Ufer geprägt sind, ein biologisch aktiver Regenerationsbereich geschaffen werden.

5.13 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich nur wenige große erhaltenswerte Bäume. Für sie 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). Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume sind darüber hinaus durch ein Erhaltungsgebot gesichert worden, weil diese Bäume auch eine ökologische Funktion und damit eine positive optische Wirkung für das Wohnumfeld haben. Eine Beeinträchtigung in der baulichen Ausnutzbarkeit auf den einzelnen Flächen ist nicht gegeben.

...

5.14 Entwässerung

Zwischen der Verlängerung der Straße Ilenbuller und der Ernastraße ist der Schulgraben verrohrt und in dem Bebauungsplan als vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet worden. Wenn in dem südlich der Hafenrandstraße liegenden Gewerbegebiet die Baumaßnahmen für den vorgesehenen Gewerbehof beginnen, wird für die jetzt diagonal durch das Gebiet verlaufende Verrohrung eine neue Trasse erforderlich sein.

Die Auslaufbauwerke der Regenwassersiele in der Ernastraße, Veringstraße und Dierksstraße sowie in den Straßen Ilenbuller und Schipperort müssen mit Sielbetriebsfahrzeugen bis zu einem Gesamtgewicht bis zu 150 kN angefahren werden können.

5.15 Zuordnung von Festsetzungen

Aus den in den Abschnitten 5.4, 5.5, 5.9 und 5.13 genannten Gründen enthält der Bebauungsplan in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen in § 2 Nummern 7 bis 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 16 und 17 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege."

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

...

Es handelt sich insbesondere um folgende Pläne:

- Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
Seite 7)
- Bebauungsplan Wilhelmsburg 25 vom 10. August 1976
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
Seite 183)

Die Hochwasserschutzanlage Reiherstieg-Hauptdeich ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1964 Seite 79) festgestellt worden.

Für den Uferausbau des Ernst-August-Kanals und des Kleinen Kanals ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes erforderlich. 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 i.V. mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 188 350 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 47 250 m² (davon neu etwa 6 050 m²), für öffentliche Grünflächen neu etwa 33 600 m² (davon für Parkanlagen 32 200 m² und für einen Spielplatz 1 400 m²), für einen Betriebsplatz der Freien und Hansestadt Hamburg etwa 2 200 m² (davon neu etwa 300 m²), für Wasser-

flächen 20 000 m² und für Hochwasserschutzanlagen
14 100 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für
öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa
14 500 m² (für Straßen etwa 2 100 m² und für Parkanlagen
etwa 12 400 m²) durch die Freie und Hansestadt Hamburg
erworben werden. Die Flächen sind teilweise noch bebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßen- und Sielbau,
die Herrichtung der Grünflächen und des Spielplatzes,
die Anlage der naturnahen Ufergestaltung sowie durch die
Errichtung der Lärmschutzwand. Ferner entstehen Kosten
infolge Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
Abbrüchen von nicht erhaltenswerten Gebäuden, aus Um-
zügen und Verlagerungen von Betrieben und Neuordnung der
Grundstücke.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die
als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen be-
stimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet wer-
den. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte
nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete
Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten
Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorge-
sehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

**Begründung
zur Änderung
des Bebauungsplans Wilhelmsburg 70**

Inhalt	Seite
1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass der Planänderung	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm.....	3
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1 Bestehender Bebauungsplan.....	4
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen.....	4
3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen.....	4
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1 Programmplanung	5
3.3.2 Erneuerungskonzept.....	5
3.3.3 Hafenquerspange	6
3.4 Angaben zum Bestand	6
4. Planinhalt und Abwägung	7
5. Bodenverunreinigungen	10
5.1 Innerhalb des Änderungsbereichs	11
5.2 Außerhalb des Änderungsbereichs.....	14
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	18
7. Flächen- und Kostenangaben	19

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 70 vom 10. September 1985 (HmbGVBl. S. 263), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507), ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149, 1168).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/99 vom 20. Januar 1999 (Amtl. Anz. S. 276) mit der Ergänzung vom 12. September 2000 (Amt. Anz. S. 3178) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. März 1999 und 16. Oktober 2000 (Amtl. Anz. 1999 S. 645, 2000 S. 3442) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 70“ hervorgeht.

2. Anlass der Planänderung

Für einen Teilbereich des Sanierungsgebiets Wilhelmsburg S 1 ist zur Durchsetzung der im Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 festgesetzten städtebaulichen Ziele im Jahre 1985 ein Umlegungsverfahren (U 320) eingeleitet worden. Das Verfahren erfaßte im wesentlichen das Gebiet zwischen Vogelhüttendeich, Georg-Wilhelm-Straße, Ernst-August-Kanal und der Straße Schipperort.

Der im westlichen Teil des Umlegungsgebiets ansässige Kfz-Betrieb war durch das Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet und den Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 in seinem Bestand gesichert. Die hier zunächst angestrebte Umlegungsregelung zielte auf eine Konsolidierung der Betriebsstätte.

Im Verlauf des Sanierungsverfahrens haben sich die betrieblichen Bedingungen für den Kfz-Handel und Reparaturbetrieb, der seit 1966 seinen Standort im hinteren Blockbereich hat, verändert. Zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit des Betriebs hat die Firmenleitung eine Erweiterung vorgesehen, die am derzeitigen Standort nicht mehr möglich ist. Der Betrieb wird zurzeit verlagert. Ein adäquater Nachfolgebetrieb konnte nicht gefunden werden. Das neue Konzept sieht für diesen Bereich Wohnungsbau und eine Einzelhandelsfläche vor.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 70 sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnungsbau auf der

bisher zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Fläche ermöglicht werden. Für diesen Teilbereich des Sanierungsgebiets Wilhelmsburg S 1 bildet das fortgeschriebene, im Sanierungsarbeitskreis abgestimmte Erneuerungskonzept vom 30. Oktober 1997 die planerische Grundlage. Dieses Konzept wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weiter überarbeitet.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) einschließlich Artenschutzprogramm (APRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Änderungsgebiet im Landschaftsprogramm das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar, das von dem ergänzenden Inhalt „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert wird. Da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem stark verdichteten Bereich stark eingeschränkt ist, wird das hervorzuhebende Entwicklungsziel der Wiederherstellung von Mindestqualitäten der natürlichen Medien vorgegeben, was u.a. durch die Erhöhung des Grünvolumens und durch Entsiegelungen erreicht werden soll.

Unmittelbar nördlich grenzt das Milieu „Parkanlage“ im Umfeld des Ernst-August-Kanals an. Dieser wichtige, gewässerprägende Grünzug ist Bestandteil der Landschaftsachse, die sich nach Osten hin über den Dove-Elbe-Raum fortsetzt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung“ mit sehr geringem Grünanteil (13 a) dar. Hierfür formuliert das APRO u.a. die Entwicklungsziele der Verbesserung des sehr geringen Grünflächenanteils und der Biotopausstattung. Als mögliche Maßnahmen werden z. B. die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen, der Rückbau von versiegelten Flächen und Dach- und Fassadenbegrünungen benannt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 vom 10. September 1985 (HmbGVBl. S. 263), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507), weist für den Änderungsbereich Gewerbeflächen mit folgenden Festsetzungen aus:

Westlicher Bereich: Gewerbegebiet, zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 1,4, Gebäudehöhe 8,0 m

Östlicher Bereich: Gewerbegebiet, eingeschossig, Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,0

Für die Dierksstraße ist allgemeines Wohngebiet, eine Durchfahrt am Vogelhüttendeich und ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Darüber hinaus ist in der Dierksstraße eine vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet, die über das Flurstück 310 in Richtung Ernst-August-Kanal verläuft. Westlich der Dierksstraße ist allgemeines Wohngebiet (Anzahl der Vollgeschosse: I + I UG) ausgewiesen. Entlang des Vogelhüttendeiches ist eine Baukörperausweisung mit vier Vollgeschossen und einer Bautiefe von 13 m festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Bebauungsplangebiet Wilhelmsburg 70 befinden sich mehrere Flächen, für die aufgrund der bis in das letzte Jahrhundert zurückreichenden industriellen und gewerblichen Nutzung der Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Eine Bodenuntersuchung wurde 1998 /1999 durchgeführt (siehe Ziffer 5.).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Planänderungsgebiet bestehen keinerlei Hinweise auf nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen bzw. Kampfstoffe etc., sodass keine Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst eingeleitet werden müssen.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wilhelmsburg 70 besteht grundsätzlich Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor Bauaktivitäten ist sicherzustellen, dass die zuständige Stelle (Kampfmittelräumdienst) diesen Bereich prüft und gegebenenfalls saniert.

Bei den Flurstücken 312 und 316 handelt es sich um Kriegstrümmergrundstücke. Als Sicherheitsauflage ergeht für diese Flurstücke: Bei Tiefbauarbeiten ist der Erdaushub sorgfältig zu beobachten. Beim Auftreten von unbekannten Eisenteilen oder

erkennbaren Munitionsteilen muss die Arbeit sofort eingestellt und die Feuerwehr benachrichtigt werden.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Programmplanung

Gemäß Programmplan vom Juni 1983 liegt das Planänderungsgebiet im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S1. Entlang des Vogelhüttendeiches sieht der Programmplan allgemeines Wohngebiet mit Bestandssicherung vor. Im rückwärtigen Bereich ist Gewerbegebiet mit Bestandssicherung dargestellt.

3.3.2 Erneuerungskonzept

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bildet das fortgeschriebene Erneuerungskonzept vom Oktober 1997, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter entwickelt wurde.

Das Konzept sieht für den Änderungsbereich Wohnungsbau mit insgesamt 70 Wohnungen sowie eine Einzelhandelsfläche vor.

Nach Norden und Westen wird eine klare bauliche Kante gebildet. Der westlich angrenzende Block erhält ein harmonisches Gegenüber, nach Norden wird ein neuer Blockrand gebildet. Die rückwärtige Bebauung bezieht sich auf die Planungen des östlich angrenzenden Blocks und öffnet sich zu diesem.

Der Neubau im rückwärtigen Bereich (Teilfläche „2“) besteht aus drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Das "Kopfgebäude" der Bebauung am Grünzug setzt sich von der übrigen Bebauung durch ein weiteres Geschoss ab (IV + Dach). Die Erschließung der Häuser am Schipperort erfolgt von der Straße aus, die Häuser des nördlichen Blockrands haben ihre fußläufige Belegenheit am Uferwanderweg auf der Nordseite. In diesem Bereich befinden sich insgesamt 42 Wohnungen.

Der Wohnungsneubau an der westlichen Seite der Dierksstraße (Teilfläche „3“) besteht aus vier Vollgeschossen plus Dach- bzw. Staffelgeschoss mit 28 Wohnungen. Im Erdgeschoss ist eine Einzelhandelsfläche von 850 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen, die sich als eingeschossige Bebauung in den Innenhof erstreckt. Der Zugang zu der Einzelhandelsfläche - einschließlich der Anlieferung - erfolgt direkt vom Vogelhüttendeich. Damit wird ein Beitrag zum Sanierungsziel "Erhalt und Stärkung der typischen Einzelhandelsstruktur am Vogelhüttendeich" geleistet. Durch die Erschließung vom Vogelhüttendeich wird der Blockinnenbereich weitestgehend vor Störungen geschützt.

3.3.3 Hafenquerspange

Die Baubehörde, Tiefbauamt, betreibt das Verfahren zur Vorbereitung der Linienbestimmung für die Bundesautobahn A 252 (Hafenquerspange) nach § 16 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 855), geändert am 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1452). Eine der untersuchten Trassenvarianten, die sogenannte Nordtrasse, verläuft in circa 300 m Entfernung zum Änderungsgebiet. Der favorisierten Nordtrasse wird eine Realisierungschance eingeräumt. Die Baubehörde hat in diesem Zusammenhang ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die überschlägigen Berechnungen haben ergeben, dass für den Lärmumfang aus der Hafenquerspange im Bebauungsplangebiet die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) durch aktive Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte betragen für reine und allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) bei Nacht.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Änderungsgebiet wird bislang von einem Kfz-Betrieb genutzt. Auf dem Flurstück 310 (privat) befinden sich eine große Kfz-Reparaturhalle und ein Bürogebäude. Die Flurstücke 318 und 9723 (FHH) werden von dem Betrieb als Stellplatz genutzt. Auf dem Flurstück 312 (privat) befindet sich ein Teil einer überdachten Verkaufsfläche. Das Flurstück 316 (FHH) bildet ein Teilstück der Dierksstraße.

Nördlich des Änderungsgebiets verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW). Weiter befinden sich im Änderungsgebiet auf dem Flurstück 318 zwei Netzstationen der HEW. Eine zu den Netzstationen führende Hauptversorgungsleitung verläuft über die Flurstücke 316, 318 und 9723.

Von der Dierksstraße über das Flurstück 310 verlaufen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel bis zum Ernst-August-Kanal. Das Regenwassersiel mündet über ein Auslaufbauwerk in den Ernst-August-Kanal.

4. Planinhalt und Abwägung

Das Erneuerungskonzept von 1984 stellte am Vogelhüttendeich eine Blockrandschließung mit Wohnen und eine Überbauung der Dierksstraße dar. Für den rückwärtigen Bereich war zu erhaltendes Gewerbe vorgesehen.

Das fortgeschriebene Erneuerungskonzept vom Oktober 1997 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter entwickelt. Für den Bereich Dierksstraße zwischen Vogelhüttendeich, Schipperort und Ernst-August-Kanal sieht das Erneuerungskonzept anstelle der Gewerbenutzung Wohnungsbau sowie eine Einzelhandelsfläche am Vogelhüttendeich vor. Dieses Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf, es stellt jedoch nur eine Bebauungsmöglichkeit dar. Durch die vorgesehenen Flächenausweisungen sind auch andere bauliche Lösungen, wie zum Beispiel verdichtete Reihenhäuser und / oder Stadtvillen, möglich.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles der Schaffung von Wohnungsbau wird als neue Nummer 16 in § 2 folgendes festgesetzt: „Die Ausweisung „Gewerbegebiet“ auf den Flurstücken 310, 311, 316, 318 und 9723 (alt: 319) der Gemarkung Wilhelmsburg sowie die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden aufgehoben“. Gemäß § 1 Nummer 2.1 wird die alte Nummer 12 gestrichen. In Nummer 12 war festgesetzt, dass auf dem Flurstück 310 der Gemarkung Wilhelmsburg die zum allgemeinen Wohngebiet ausgerichteten Wände geschlossen auszubilden und mit Rankgewächsen zu begrünen sind. Diese Festsetzung kann entfallen, da die Ausweisung Gewerbegebiet für das Flurstück 310 aufgehoben wurde.

„Auf der mit „2“ bezeichneten Fläche wird allgemeines Wohngebiet, viergeschossig als Höchstmaß in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)“ (vgl. neue Nummer 18 in § 2).

Die Grundflächenzahl von 0,5 und die Geschossigkeit beruhen auf einer gründerzeitlichen Bebauungsstruktur, die hier aufgegriffen wird und dem Charakter eines innerstädtischen Quartiers entspricht. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wurde überschritten, um das Maß der baulichen Nutzung dem Maß der umliegenden Nutzungen und damit dem Gestaltungskonzept für die angrenzenden Blöcke anzugleichen. Die höhere Grundflächenzahl für diesen Block lässt sich auf die Möglichkeit der Unterbringung einer Tiefgarage im Blockinneren zurückführen. Als

Ausgleich ist das Dach der Tiefgarage als begrünter Dachgarten für die Bewohner auszugestalten.

Es handelt sich um ein Wohngebiet, welches vom Durchgangsverkehr nicht berührt wird. Notwendige Freiflächen stehen auch in der angrenzenden Parkanlage zur Verfügung. Das Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Arbeitsstätten; gute Verkehrsanbindungen sind vorhanden. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Die Umsetzung der vorgegebenen Tiefgaragenbegrünung sorgt infolge von Beschattung und Verdunstung für eine Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte, verzögert den Wasserabfluss und verstärkt damit die Regenwasserverdunstung und schafft durch die so ermöglichten Vegetationsflächen eine verbesserte Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft.

Die geforderten Mindeststärken für eine durchwurzelbare Überdeckung sollen gewährleisten, dass zum einen den Pflanzen Raum für eine ausreichende Verankerung im Boden gegeben wird und dass zum anderen – aufgrund der erhöhten Wasserspeicherkapazität – auch über längere Trockenperioden hinweg an der Vegetation keine nachhaltigen Schäden auftreten.

Deshalb wird unter der neuen Nummer 22 in § 2 festgesetzt: „Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.“

„Auf der mit „3“ bezeichneten Fläche werden anstelle der Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse von 1 + 1 UG vier Vollgeschosse als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt“ (vgl. neue Nummer 19 in § 2). An dieser Stelle soll die Möglichkeit für die Unterbringung einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung des Einzelhandelsstandortes und die Belebung der Erdgeschosszonen in diesem Bereich.

Es wurde keine Erschließungsstraße ausgewiesen, um für die spätere Bebauung einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu belassen. Für die innere Erschließung des Planänderungsgebiets werden noch weitere Flächen benötigt. In der neuen Nummer 21 in § 2 wird deshalb festgesetzt: „Für die Erschließung der Flurstücke 310 bis 312, 318 und 9723 der Gemarkung Wilhelmsburg sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt“. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil insbesondere

die Lage einer erforderlichen Kehre zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Dies muss im Rahmen des Erschließungsverfahrens geklärt werden.

Im Verlauf der Dierksstraße und dem Flurstück 310 liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel, die im Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 gekennzeichnet wurden. Im Bereich dieser vorhandenen Siele ist ein Streifen von 6 m Breite und einer lichten Höhe von 4,5 m von jeglicher Bebauung und von Bäumen freizuhalten. Sie müssen jederzeit mit Sielfahrzeugen (260 KN) anfahrbar sein. Die Bepflanzung ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die zu planenden Verkehrsflächen sollten nach Möglichkeit über den vorhandenen Sielen verlaufen. Die Dierksstraße sollte daher als Erschließung erhalten bleiben, auch um den ursprünglichen Stadtgrundriss zu bewahren. Darüber hinaus ist dies die sparsamste Erschließungslösung. Sie entspricht auch den vorhandenen Baugrenzen.

„Auf der mit „4“ bezeichneten Fläche wird das Geh- und Fahrrecht aufgehoben“ (vgl. neue Nummer 20 in § 2), da dieses aufgrund der festgesetzten Erschließungsklausel nicht mehr notwendig ist. Dementsprechend wird in § 1 Nummer 2.1 die alte Nummer 14 in § 2, in der ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt wurde, gestrichen.

„Auf der mit „1“ bezeichneten Fläche wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die im Bebauungsplan ausgewiesene nördliche Baugrenze wird um 5 m nach Süden verlegt“ (vgl. neue Nummer 17 in § 2). Die vorherige gewerbliche Nutzung stellte bisher einen Riegel für die im Norden vorgesehene weitgehend bereits realisierte Parkanlage dar. Zukünftig kann an dieser Stelle die im Norden Wilhelmsburgs einzige durchgängige Rad- und Wanderwegverbindung in West-Ost-Richtung – in der hierfür notwendigen Mindestflächenausdehnung – geschlossen werden. Auf diese Weise kann die Durchgängigkeit dieser überregional wichtigen Wegeverbindung, die bis in den Dove Elbe Raum reicht, stark verbessert werden.

Die Umwandlung von Gewerbe- in Grünfläche dient somit auch der Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung des Landschaftsprogramms, an dieser Stelle ein zusammenhängendes Milieu „Parkanlage“ zu schaffen.

Als Ergebnis der Abwägung zwischen der bestehenden 110 kV-Hochspannungsleitung und der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne einer vorsorgenden Gefahrenabwehr vor den von der Hochspannungsleitung ausgehenden Induktionsspannungen, ist ein Schutzabstand einzuhalten. Nach der geltenden sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) vom 16. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1966)

über elektromagnetische Felder ist keine konkrete Abstandsregelung zu oberirdischen Elektrizitätsleitungen vorgeschrieben, sondern lediglich die Einhaltung bestimmter Grenzwerte für niederfrequente elektrische und magnetische Felder. Diese Grenzwerte würden selbst bei einer Unterbauung einer 110 kV-Freileitung eingehalten. Aus Gründen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes der Wohnbevölkerung vor den wissenschaftlich nicht auszuschließenden Risiken und gesundheitlichen Folgen niederfrequenter elektrischer und magnetischer Felder wird neuesten Erkenntnissen zur Folge in Bezug auf das Wohnen unter Hochspannungsleitungen von einem Schutzabstand von 20 m bei 110 kV, gemessen vom jeweils äußeren Leiter, ausgegangen.

Deshalb wird unter der neuen Nummer 23 in § 2 folgende Festsetzung getroffen: „In einem Abstand von 20 m zu den äußeren Leitern der in der Planzeichnung gekennzeichneten oberirdischen Elektrizitätsleitungen sind Wohnungen unzulässig“.

5. Bodenverunreinigungen

Allgemeines

Im Plangebiet Wilhelmsburg 70 befinden sich sechs Altlastverdachtsflächen sowie diverse weitere mit Bodenverunreinigungen belastete Flächen. Auf der gesamten Fläche des Plangebiets muss mit belasteten Bodenpartien gerechnet werden. Einige Bereiche weisen sogar erhebliche Bodenbelastungen auf. Die geplanten bzw. bestehenden Ausweisungen auf diesen Flächen stehen unter der Maßgabe, dass vor Beginn der entsprechenden Nutzung eine Sanierung bzw. Absicherung des belasteten Oberbodens im Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontakts erfolgreich durchgeführt wurde.

Auf allen Freiflächen des Plangebiets sind bei vorhandenen Oberbodenbelastungen im Fall von Baumaßnahmen Vorkehrungen zur Beseitigung des Gefährdungspotentials zu treffen wie Oberbodenabtrag, -abdeckung oder/ und -versiegelung. Dies gilt insbesondere für Flächen im direkten Wohnumfeld, den Grünflächen und geplanter Kinderspielflächen. Die Gestaltung von Kinderspielflächen und Freiflächen ist mit dem Gesundheits- und Umweltamt Harburg abzustimmen.

Bei Erdbaumaßnahmen ist mit kontaminiertem Auffüllungsmaterial zu rechnen. Wenn Erdbaumaßnahmen Hinweise auf belastetes Material ergeben, ist die zuständige Behörde einzuschalten. Tatsächlich belastetes Material ist fachgerecht zu behandeln. Der Beginn von Erdbaumaßnahmen im B-Plangebiet ist rechtzeitig dem Gesundheits- und Umweltamt Harburg mitzuteilen, damit eine Baugrubenbesichtigung stattfinden

kann. Selbige Dienststelle ist unverzüglich zu informieren, sobald besondere Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden sollten.

Für geplante Pfahlgründungen im Plangebiet sind Verfahren zu wählen, die eine Verschleppung von Schadstoffen aus der Auffüllung durch die Kleischicht in den obersten Hauptwasserleiter verhindert. Das Pfahlgründungsverfahren ist mit der Umweltbehörde –W 23 – abzustimmen.

Im Rahmen der Neuausweisung wurde 1998 /1999 für das gesamte Plangebiet Wilhelmsburg 70 eine verkürzte historische Aktenrecherche und für den Bereich der geplanten Änderung zusätzlich eine detailliertere Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden seit Jahrhunderten großflächig Geländeerhöhungen vorgenommen. Die jetzige Geländehöhe liegt mit 2 - 3 m über Normalnull (NN) um ca. 1 - 2 m höher als die ursprüngliche. Die Auffüllungen bestehen im Allgemeinen aus Fein- und Mittelsanden, seltener mit höheren Schluffanteilen und enthalten meist unterschiedliche Anteile an Bauschutt.

5.1 Innerhalb des Änderungsbereichs

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Nördlicher Bereich der Flurstücke 318 und 9723

Im nördlichen Teil der o.g. Flurstücke, im Bereich des ehemaligen Fassreinigungs- und Reparaturbetriebs, wurden sowohl in den Bohrungen als auch in den Oberbodenproben sehr hohe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Auch die Gehalte an chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), Schwermetallen (Blei und Zink) sowie Arsen, extrahierbaren organischen Verbindungen (EOX), Phenolen und polychlorierten Biphenylen (PCB) sind vereinzelt erhöht. Damit wird der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) für Benzo(a)pyren für Industrie- und Gewerbegrundstücke und der Prüfwert für PCB für Wohngebiete überschritten. Zudem liegt eine Überschreitung der Hamburger Leitwerte zum Grundwasserschutz von MKW, PAK und Benzo(a)pyren sowie des Prüfwerts G durch Schwermetalle vor. Der Prüfwert G kennzeichnet gemäß Bürgerschafts-Drucksache 13/5693 vom 20.03.1990 „Bodenbelastung mit Schwermetallen in Hamburg“ Schadstoffkonzentrationen im Boden, bei deren Überschreitung unter bestimmten Voraussetzungen das Grundwasser gefährdet sein kann. Eine Untersuchung des Schichtwassers ergab, dass MKW sowie Benzol, Ethylbenzol, Toluol und Xylol (BTEX) bereits in erhöhten Konzentrationen im

Schichtwasser gelöst sind und die Hamburger Leitwerte zum Grundwasserschutz überschreiten. Aufgrund der ähnlichen Tiefenverteilung der MKW- und PAK-Belastungen in beiden Bohrungen wird von einem zusammenhängenden Schaden unmittelbar unterhalb der Geländeroberfläche ausgegangen.

Gegen die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet bestehen keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass vor Beginn der Wohnnutzung die Sanierung bzw. Absicherung des belasteten Oberbodens in Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontakts erfolgreich durchgeführt wurde.

Ernst-August-Stieg 2 (Flurstücke 9707, 5154, 7659)

Auf der Altlastverdachtsfläche 6432-101/00 wurden Auffüllungen festgestellt, bestehend aus Sanden, umgelagertem Klei und möglicherweise auch Hafensedimenten mit wechselnden Anteilen von Bauschutt, Schlacken und Kohlenresten. In der Vergangenheit war auf dem Gelände eine Tankstelle ansässig. Die Fläche wurde 1996 erkundet. Dabei wurde im vermuteten Bereich der ehemaligen Zapfstelle neben einem freigelegten, mit Schwerölresten gefüllten Fass ein erhöhter MKW-Gehalt festgestellt. Die übrigen MKW-Gehalte waren unauffällig. Jedoch waren in mehreren Schürfen im Oberboden die Schwermetall- und PAK-Gehalte erhöht. Dadurch werden für Industrie- und Gewerbegrundstücke die Prüfwerte der BBodSchV und die Hamburger Prüfwerte G von den Schwermetallen überschritten.

Gegen die bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet bestehen keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass vor Beginn der geplanten Gewerbeansiedlung eine Sanierung bzw. Absicherung des belasteten Oberbodens im Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontaktes erfolgreich durchgeführt wurde.

Westlicher Bereich des Flurstücks 9724

Aufgrund des geringeren Schadstoffpotentials und einer geplanten Tiefgarage wurde die westliche Teilfläche der Altlastverdachtsfläche 6432-23/03 von der Sanierung ausgenommen (Flurstück 9724). Als Gefährdungspotential bleiben daher die erhöhten Konzentrationen an Schwermetallen (insbesondere Blei und Quecksilber), Arsen und PAK im Oberboden erhalten. Die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete sowie die Hamburger Leitwerte zum Grundwasserschutz und die Prüfwerte G werden in den noch vorhandenen Auffüllungen weiterhin überschritten. Vor Realisierung der geplanten Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass die schadstoffbelasteten Oberbodenbereiche im Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontaktes saniert bzw. gesichert werden.

Die übrigen nachfolgend aufgeführten Flächen sind geringgradiger belastet und erfordern keine Kennzeichnung:

Teilfläche Spülfield Reiherstieg

Ein Großteil des B-Plangebiets und damit auch die meisten der beschriebenen Flurstücke befinden sich auf der Fläche des früher vermuteten „Spülfeldes Reiherstieg“ (Altlastverdachtsfläche 6432-023/04), das den Bereich zwischen Ernst-August-Kanal, Georg-Wilhelm-Straße, Rotenhäuser Wettern, Fährstraße und Reiherstieg Hauptdeich umfasst. Die Verdachtsfläche wurde um die Jahrhundertwende flächendeckend im Spülverfahren aufgehöhrt und weist zusätzlich stellenweise bauschutthaltige Auffüllungen auf. Ein einheitliches Schadstoffprofil der vorgefundenen, gering mächtigen Schlickhorizonte konnte nicht festgestellt werden. Lokal ist in diesem Horizont von erhöhten Schadstoffbelastungen auszugehen.

Südlicher Bereich der Flurstücke 318 und 9723

Die südliche Fläche der Flurstücke 318 und 9723 wurde in der Vergangenheit als Lagerfläche und Schrottplatz für Tanklastzüge genutzt. Bei den Untersuchungen war der sehr hohe Anteil an Bauschutt und Fundamentresten auffällig. Teilweise wurden reine Ziegel- bzw. Magerbetonlagen festgestellt. Die MKW-Konzentrationen in einigen Proben waren geringfügig erhöht. In den oberen Schichten treten, vermutlich bauschuttbedingt, vereinzelt erhöhte PAK-Gehalte auf, die den Prüfwert für Benzo(a)pyren der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete überschreiten. Ein leicht erhöhter As-Gehalt über dem Prüfwert für Kinderspielflächen der BBodSchV wurde nachgewiesen. Insgesamt ist der Gehalt an Schadstoffen relativ unauffällig. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

Östlicher Bereich des Flurstücks 310

Lediglich in einem Bereich wurden in der Auffüllung erhöhte MKW-Gehalte festgestellt. Die in zwei Bohrungen festgestellten PAK-Werte überschreiten für Benzo(a)pyren den Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen. Die Ursache der PAK-Gehalte sind vermutlich lokal belastete Bauschuttbeimengungen. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

Südlicher Bereich des Flurstücks 310

An Auffälligkeiten wurden sehr hohe Konzentrationen der meisten Schwermetalle sowie Arsen in der Auffüllung festgestellt. Sowohl die Hamburger Prüfwerte G zum

Grundwasserschutz als auch die Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden überschritten. In einer Nachuntersuchung konnten diese Werte allerdings nicht bestätigt werden. Möglicherweise wurden bei der ersten Analyse bauschuttbedingt enthaltene Metallteile analysiert. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

Flurstück 310 (Bereich der ehemaligen Tankstelle)

In diesem Bereich, der heute als Kfz-Stellfläche genutzt wird, ist der Anteil an Bauschutt bzw. Fundamentresten teilweise sehr hoch. Alle untersuchten Schadstoffparameter sind unauffällig. Lediglich der Blei-Gehalt ist in einer Bohrung vermutlich bauschuttbedingt leicht erhöht und überschreitet den Prüfwert für Kinderspielflächen der BBodSchV. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

Teilflächen der Flurstücke 311, 312, 313

(nur z. T. innerhalb des Änderungsbereichs)

Die Auffüllung besteht in diesem Untersuchungsbereich hauptsächlich aus Bauschutt bzw. Fundamentresten. Die untersuchten Schadstoffe sind unauffällig. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

5.2 Außerhalb des Änderungsbereichs

Die nachfolgend aufgeführten Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereichs und sind geringgradiger belastet. Eine Kennzeichnung ist daher nicht erforderlich.

Vogelhüttendeich 87 – 89 / Georg-Wilhelm-Straße (Flurstücke 9724, 9725, 9722 (Teilfläche), 9944)

Auf der Verdachtsfläche 6432-23/03 wurde 1979 ein aktueller MKW-Schadensfall im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellt, der im Jahre 1997 saniert wurde. Die Auffüllung auf der Fläche besteht aus Sanden und Schluffen und weist Beimengungen an Bauschutt (Schlacken, Ziegel etc.) auf. In der Auffüllung ergeben sich teilweise auch Hinweise auf aufgebrauchte Hafensedimente. Auf der Fläche waren ein Schrottplatz für Tankwagen, ein Fassreinigungsbetrieb, eine Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt tätig.

Die 1982 bis 1994 durchgeführten Erkundungen ergaben Belastungen der Auffüllung durch Schwermetalle und Arsen sowie PAK. Der Belastungsschwerpunkt dieser Verunreinigungen liegt im nördlichen Bereich der Altlastverdachtsfläche. Die Belastungen begründen sich aus der Zusammensetzung des Bauschutts bzw. früherer Nutzungen. Möglicherweise besteht auch ein Zusammenhang mit den hohen PAK-Gehalten auf der Nachbarfläche. Weiterhin wurden im Bereich der Tankstelle, bedingt durch einen Schadensfall von 1979, erhöhte MKW-Gehalte und geringfügige Belastungen mit BTEX und EOX in der Auffüllung festgestellt. Aus Rammfiltern entnommene Schöpfproben weisen leicht erhöhte Gehalte an Blei und CKW (Tetrachlorethen und Trichlorethen) auf. Da das belastete Schichtwasser aus dem Randbereich zum westlich benachbarten ehemaligen Fassreinigungsbetrieb bzw. Tankwagenschrottplatz abgeschöpft wurde, wird die Schadstoffquelle dort vermutet. In dem dort entnommenen Schichtwasser sind diese Parameter jedoch unauffällig. Aus Gründen des Grundwasserschutzes und der geplanten Wohnbebauung wurden 1997 die Flurstücke 9725, 9944 und der östliche Bereich von 9724 sowie auch Teilflächen der Flurstücke 9722, 325 und 9032 durch Abtrag der Auffüllung bis auf den anstehenden Klei saniert. Als Sanierungsleitwert für den MKW-Schaden wurden max. 2.000 mg/kg MKW vorgegeben. Es erfolgte eine nutzungsbezogene Sanierung unter Berücksichtigung der geplanten Lage der neuen Gebäude- und Grünflächen.

Veringstraße 2 (Flurstück 9748)

Bei dieser Fläche mit der Altlastverdachtsflächen-Nr. 6432-023/01 handelt es sich um Auffüllungen mit starken Schlacke Beimengungen. Auf der Fläche war bis in die 40er Jahre eine Firma tätig, die mit Teer, teerähnlichen Produkten, Ölen und Tranen handelte sowie ein Fasslagerbetrieb. 1986 wurden Bodenverunreinigungen festgestellt und 1992 eine teilweise Sanierung durch Bodenreinigung bzw. -austausch durchgeführt. Höhere Blei-Konzentrationen über den Prüfwerten der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen sowie Kupfer-Konzentrationen über den Hamburger Leitwerten zum Grundwasserschutz können jedoch auch heute noch lokal auf der Verdachtsfläche auftreten. Auch lokal erhöhte Kohlenwasserstoff-Konzentrationen sind möglich.

Ilenbuller 3 (Flurstück 244 III)

Bei dieser Fläche handelt es sich um die Altlastverdachtsfläche 6432-023/02. Die Auffüllungen zeigen eine sehr heterogene Zusammensetzung aus Boden, Bauschutt und Schlacke. Auf dem Gelände war eine Stahldreherei sowie eine Wäscherei und Reinigung tätig. In den Jahren 1988 bzw. 1995 sind auf der Fläche Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Dabei wurden in den Auffüllungen teilweise sehr hohe Beimengungen an Bauschutt (Aschen, Metallabfälle, Kunststoffe,

Kabelresten u.ä.) und Schlacken vorgefunden. In der Auffüllung konnte man bauschuttbedingt erhöhte Schwermetallgehalte feststellen. Dabei werden die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen überschritten. Weiterhin wurden außerhalb der Altlastverdachtsfläche im Bereich eines ehemaligen Öltanks in der Südostecke höhere MKW-Gehalte festgestellt. Letztere Verunreinigung reicht möglicherweise über die Südostgrenze der Fläche hinaus. Bei Baumaßnahmen muss insbesondere im Bereich des festgestellten MKW-Schadens mit kontaminiertem Auffüllmaterial gerechnet werden. Kleinräumig können in der Auffüllung auch erhöhte Schwermetall/Arsen- und möglicherweise auch PAK-Konzentrationen auftreten. Gegen die bestehende Ausweisung als Wohngebiet bestehen keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass vor Beginn der Wohnnutzung eine Sanierung bzw. Absicherung des belasteten Oberbodens im Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontaktes erfolgreich durchgeführt wurde. Auf eine Kennzeichnung der Fläche kann verzichtet werden, weil im laufenden Baugenehmigungsverfahren dem Sanierungserfordernis Rechnung getragen wird.

Reiherstieg-Hauptdeich

Auf dieser Verdachtsfläche der Nummer 6432-023/05 haben größtenteils Deich- bzw. Straßenbauauffüllungen stattgefunden. Im Rahmen einer Erkundung wurden punktuell sehr hohe Konzentrationen an schwerflüchtigen lipophilen Kohlenwasserstoffen bzw. PAK festgestellt. Auch die Gehalte an CKW und Schwermetallen, insbesondere Kupfer, sind lokal erhöht. Dadurch werden die Hamburger Leitwerte zum Grundwasserschutz bzw. die Prüfwerte G durch wenig mobile Kohlenwasserstoffe, PAK und Kupfer überschritten. Da es sich um mit Abfällen aufgefüllte Bombentrichter handelt, ist nicht von einer flächigen Belastung auszugehen. Die Untersuchungen innerhalb des eigentlichen B-Plangebiets waren unauffällig.

Vogelhüttendeich 79 – 81 (Flurstück 10513)

Auf dem Grundstück konnte eine flächendeckende Auffüllung festgestellt werden, die größtenteils aus Sanden mit unterschiedlichen Bauschuttanteilen und Schlacke besteht. In der Vergangenheit war eine Tankstelle ansässig.

Die Fläche wurde 1992 bis 1997 hinsichtlich vergaser- und dieselmotortypischer Parameter sowie Lösungsmittel untersucht. Dabei wurden neben Bodenproben auch Bodenluft und Schichtwasser analysiert. Im Boden sind die Schwermetall- sowie BTEX-, PAK- und MKW-Konzentrationen leicht erhöht. Im Stauwasser wurde eine geringfügige Belastung durch MKW, in der Bodenluft durch LCKW festgestellt. Die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete sowie die Hamburger Leitwerte zum

Grundwasserschutz bzw. die Prüfwerte G werden von Schwermetallen und PAK in Einzelproben überschritten.

Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um bauschuttbedingte, punktuell auftretende Verunreinigungen handelt. Die MKW liegen teilweise über den Hamburger Leitwerten zum Grundwasserschutz.

Ernst-August-Stieg 4 + 7 (Flurstücke 9560, 9124)

Die Auffüllung der Fläche besteht aus Sanden und Schluffen (vereinzelt fehlt die Auffüllung) mit unterschiedlichen Beimengungen von Bauschutt (Beton, Metalle etc.) oder Schlacken. Als gewerbliche Nutzung ist eine kleine Metallwerkstatt und eine Autolackiererei zu nennen (Flurstück 9560).

Bei der Erkundung der Fläche ergaben sich lokal geringfügig erhöhte Schwermetallgehalte in der bauschutthaltigen Auffüllung. Die Untersuchungen des Eluats aus dem gewachsenen Klei ergab in der durchgeführten Verbringungsanalytik einen leicht erhöhten Phenolindex (110 µg/l), der jedoch möglicherweise geogen bedingt ist. Die festgestellten Schwermetallkonzentrationen überschreiten die Hamburger Prüfwerte G. Für die gesamte Fläche besteht die Möglichkeit erhöhter PAK-Konzentrationen in der Auffüllung.

Vogelhüttendeich 47 – 55, Veringstraße 9 (Flurstücke 252, 253, 9003)

Auf dem Grundstück sind derzeit noch mehrere Kleinbetriebe angesiedelt (Malerbetrieb, Kfz-Reparatur, Baustofflager von Landschaftsbetrieb).

Das Untersuchungsgebiet ist flächendeckend mit Auffüllungen überdeckt, die in eine obere Schicht aus bauschutthaltigen Mittelsanden und einer darunter liegenden Schicht mit eher schluffigtoniger Zusammensetzung (möglicherweise Hafensedimente) unterteilt werden kann. 1996 wurden im Untersuchungsbereich acht Sondierungen durchgeführt, wobei keine gezielte Oberbodenuntersuchung erfolgte. Die festgestellten Schadstoffbelastungen sind im wesentlichen unauffällig. In einem Fall werden der Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen bzw. der Hamburger Prüfwert G für Schwermetalle geringfügig überschritten. Die MKW- und PAK-Gehalte im Boden sind lediglich leicht erhöht und überschreiten lokal den Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen. Entsprechend erhöhen sich auch die Gehalte an Schwermetallen/Arsen im Eluat. Aufgrund vorliegender Daten ist mit einer erhöhten Belastung des Oberbodens mit PAK bzw. Schwermetallen auszugehen.

Schipperort 2 – 8, Ilenbrook 1 – 11, Schutenort (Flurstücke 296, 297, 298, 299, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308)

Das Gebiet ist mit einer Bauschutt- und schlackehaltigen Auffüllung bedeckt. Die Grundstücke Schipperort 2/8 wurden nach dem Krieg als Tankstelle und nachfolgend als Kfz-Werkstatt genutzt. 1993 wurden vier Sondierungen im Untersuchungsbereich durchgeführt und daraus horizontspezifische Mischproben jeweils aus mehreren Sondierungen zusammengefasst und untersucht. Dabei wurde jedoch der Oberboden nicht gezielt untersucht. Die Analyse der Bodenproben zeigte leicht erhöhte Schwermetall/Arsen-Gehalte. Der Hamburger Prüfwert G bzw. der Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete wird dabei von Blei und Arsen überschritten. Aufgrund vorliegender Daten ist jedoch in der Auffüllung von einer erhöhten Belastung des Oberbodens mit Schwermetallen und möglicherweise auch PAK auszugehen.

Ernst-August-Stieg 1 (Flurstück 9704)

Auf dem Gelände befindet sich eine Schlosserei sowie eine Stahlbauwerkstatt. Die flächendeckenden Auffüllungen setzen sich aus Sanden mit unterschiedlichen Schlacke- bzw. Bauschuttanteilen zusammen. In der Vergangenheit befanden sich auf dem Grundstück eine Galvanische Anstalt, eine Kupferschmiede und verschiedene andere metallverarbeitende Betriebe.

Die Verdachtsfläche wurde 1998 durch Sondierungen und flache Handschachtungen untersucht. In den Auffüllungen, die teilweise aus Schlacken bestehen, wurden auffüllungs- bzw. nutzungsbedingt erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt. Dabei werden die Prüfwerte für Wohngebiete der BBodSchV von Blei im Oberboden überschritten.

6. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

Für sämtliche Faktoren des Naturhaushalts sowie für das Orts- und Landschaftsbild des Änderungsbereichs treten gegenüber der heutigen gewerblichen Nutzung mit einer sehr flächenintensiven Inanspruchnahme Verbesserungen ein. Durch die Herabzonung zu Allgemeinem Wohngebiet (einschließlich der Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,5) wird der Grad der Versiegelung deutlich vermindert und dadurch gleichzeitig der Anteil der Vegetationsflächen erhöht. Dies hat vielfältige positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Kleinklima, die Tier- und Pflanzenwelt und das Orts- und Landschaftsbild.

So werden durch die vermehrten Vegetationsflächen der Wasserabfluß verzögert und damit die Regenwasserverdunstung gestärkt, die durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte gemindert, die Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft erhöht, die Vegetationsvielfalt innerhalb dieses Quartiers gesteigert und so auch neue Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen innerhalb stark überformter Siedlungsbereiche geschaffen. Die Erhöhung des Begrünungsanteils sorgt für eine bessere Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Dies gilt insbesondere auch für die Lage zu der nördlich angrenzenden Parkanlage entlang des Ernst-August-Kanals. Unter dem Aspekt der Erholung wird durch die jetzige Planänderung ermöglicht, dass zukünftig diese wichtige Rad- und Wanderwegverbindung in Ost-West-Richtung vervollständigt werden kann.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfaßt eine Größe von ca. 9.850 m² ; davon werden für eine Parkanlage neu etwa 165 m² benötigt.

Aus der Planänderung werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Grunderwerb, die Herrichtung der öffentlichen Parkanlage und den Abriss der Kfz-Reparaturhalle entstehen.