

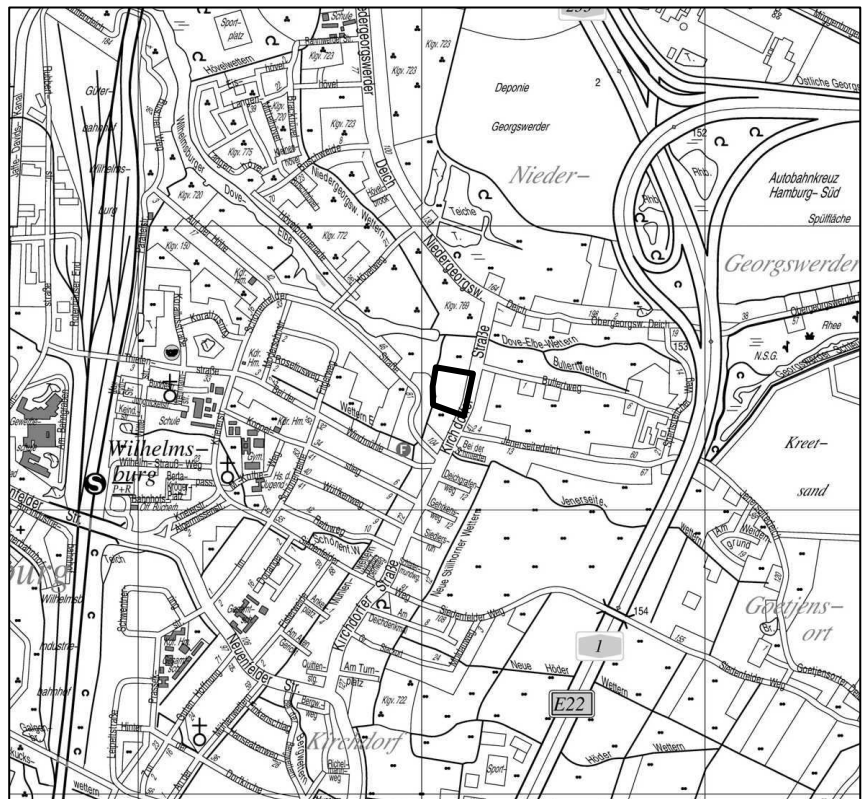
Freie und Hansestadt Hamburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wilhelmsburg 80

(Kirchdorfer Straße)

Begründung



Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilhelmsburg 80

Inhalt

1	Grundlage und Verfahrensablauf	4
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1	Inhalt des Flächennutzungsplans	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehendes Planungsrecht	5
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Programmplan Wilhelmsburg	6
3.3.2	Landschaftsrahmenplan	6
3.3.3	Schalltechnisches Gutachten	7
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand	7
3.4.1	Gegenwärtige Nutzung	7
3.4.2	Erschließung	8
3.4.3	Naturräumliche Gegebenheiten	8
4	Umweltbericht	10
5	Planinhalt und Abwägung	10
5.1	Reines Wohngebiet	10
5.2	Verkehrsanlagen	12
5.3	Schmutzwasserbeseitigung	13
5.4	Wasserflächen, Oberflächenentwässerung	14

5.5	Hochwasserschutz	15
5.6	Lärmschutz	15
5.7	Altlasten	17
5.8	Private Grünfläche / Begrünungsmaßnahmen	18
5.8.1	Private Grünfläche	18
5.8.2	Begrünung der Grundstücke	19
5.8.3	Dachbegrünung	20
5.8.4	Erhaltungsgebot	20
5.9	Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz	20
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
5.10.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets	21
5.10.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets	22
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	23
6.1	Schutzgut Boden	24
6.2	Schutzgut Wasserhaushalt	24
6.3	Schutzgut Klima/Luft	25
6.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume	25
6.5	Zusammenfassung	27
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	28
8	Aufhebung bestehender Pläne	28
9	Flächen- und Kostenangaben	28
9.1	Flächenangaben	28
9.2	Kostenangaben	29
Anlage 1: Karten der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes		30
Anlage 2: Pflanzenliste		31

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (HmbGVBl. S. 10,11). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V.m. § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/04 vom 20. Februar 2004 (Amtl. Anz. 2004, S. 491) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Mai 2003 (Amtl. Anz. 2003, S. 2179) und 24. Mai 2004 (Amtl. Anz. 2004, S. 1095) stattgefunden.

2 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, im Sinne des Konzeptes der „Wachsenden Stadt“ Wohnraum zu schaffen, der den Kriterien des kosten- und flächensparenden Bauens genügt und ökologischen Anforderungen gerecht werden soll.

Basierend auf dem ausgewählten Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs sollen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Schallschutzes Reihenhäuser für 44 Wohneinheiten entwickelt werden, die flächensparendes Bauen mit der Zuordnung privater Freiräume verbinden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend oberflächlich abgeleitet und der Anteil an Verkehrsflächen auf das Notwendigste minimiert werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Kirchdorfer Straße ist als "sonstige Hauptverkehrsstraße" hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner xx. Änderung stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „gartenbezogenes Wohnen“ und „Gewässerlandschaft“, sowie die milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ (11a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (HmbGVBl. S. 7) und wird dort als Außengebiet mit der Vormerkung „Landschaftsschutz“ ausgewiesen.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Dem Bebauungsplan liegen Bodenuntersuchungen vom 20.11.1993 und vom 26.08.2004 zugrunde. In dem Bodengutachten aus dem Jahr 1993 wird für den Ober-

boden teilweise ein erhöhter Gehalt an Arsen (max. 30 mg/kg) ausgewiesen und der Hinweis auf eine punktuelle Schlackeablagerung gegeben.

Im Rahmen einer zweiten Bodenuntersuchung im Jahr 2004 konnte der Verdacht auf eine Schlackeablagerung entkräftet werden. Die festgestellte Bodenbelastung steht der geplanten Nutzung nicht entgegen (vgl. Kap. 5.7).

3.2.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Programmplan Wilhelmsburg

Der Programmplan Wilhelmsburg von Juni 1983 stellt für das Plangebiet überwiegend reines Wohngebiet (WR) mit einer GFZ von 0,3 dar. Entlang der Wettern wird darüber hinaus eine ca. 20 m breite sonstige Grünfläche dargestellt, die südlich des Plangebietes an der Kirchdorfer Straße beginnt und in eine Grünzone südlich der Dove-Elbe mündet.

3.3.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Wilhelmsburg vom Juni 1983 wird das Plangebiet als reines Wohngebiet mit Einzelhausbauweise dargestellt. Dabei ist ein Flächenanteil von 25 bis 55 % für privates Grün vorgegeben.

In einem Streifen von 20m entlang der Wettern sowie nördlich des reinen Wohngebietes bis zur Dove-Elbe sind eine naturnahe Grünfläche und ein Landschaftsschutzgebiet geplant. Entlang der Kirchdorfer Straße ist im Siedlungsbereich Schutzgrün vorgesehen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen. Im Außenbereich ist das Schutzgrün flächig dargestellt.

Entlang der Mühlenwettern ist ein Hauptrad-/Fußweg dargestellt.

3.3.3 Schalltechnisches Gutachten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten vom 16. Juli 2003 sowie das Nachtragsgutachten vom 9. Oktober 2003 zugrunde. Darin wird die Belastung durch den Straßenverkehr auf der Kirchdorfer Straße sowie auf den stark befahrenen Bundesautobahnen A 1 und A 255 anhand von Schallimmissionsplänen dargestellt und erläutert. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des „Orientierungsrahmens für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenverkehrslärm“.

Zur Ermittlung des Einflusses der Emissionsquelle „Bahn“ (S-Bahn und Fernbahn) auf die Gesamtlärsituation wurde ein weiteres Nachtragsgutachten (2. April 2004) erstellt.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

3.4.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Harburger Stadtteil Wilhelmsburg an der Kirchdorfer Straße. Das Gebiet befindet sich ca. 1000 m östlich des Wilhelmsburger Zentrums, ca. 300 m südlich der Wilhelmsburger Dove-Elbe und ca. 300 m westlich der Bundesautobahn A 1.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Mühlenwettern, im Süden durch einen Graben, im Osten durch die Kirchdorfer Straße mit angrenzender Bebauung in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Es wird bisher als intensive Gemüseanbaufläche genutzt und weist nur in den Randbereichen zur Kirchdorfer Straße, zur Mühlenwettern und zum südlichen Graben kleine Bereiche naturnaher Vegetation auf. Baumbestand ist in Form junger Straßenbaumpflanzung und eines Einzelbaumes (Erle) an der Wettern vorhanden.

Für das Vorhaben wurde inzwischen eine Vorweggenehmigung erteilt (Baugenehmigungsbescheid vom 20.12.2004), mit der Baumaßnahme wurde bereits begonnen.

3.4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kirchdorfer Straße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. In der Kirchdorfer Straße ist ein Schmutzwasserdrucksiel der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) vorhanden, welches südlich des Plangebietes in eine Freigefälleleitung mündet.

Zur Ent- und Bewässerung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen die umgebenden Gewässer. Die Entwässerung der "Kirchdorfer Straße" erfolgt über Trummen, die an den Graben an der Ostseite des Plangebietes angebunden sind. Ein Regenwassersiel ist in der Kirchdorfer Straße nicht vorhanden.

In der Kirchdorfer Straße, östlich des Plangeltungsbereiches, befindet sich eine Gas-Niederdruckleitung. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitung durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

In der Kirchdorfer Straße befinden sich vorhandene Kabelanlagen der Hamburger Elektrizitätswerke. Bäume müssen mit einem Abstand von 2,5 m an die Kabelanlagen angepasst werden. Für die Neuerschließung sind für Leitungstrassen entsprechende Freiräume einzuplanen.

3.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Topographie/ Geologie/ Boden

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es besteht ein leichtes Gefälle von der Kirchdorfer Straße (1,5 m über Normalnull) zur Mühlenwettern (Böschungsoberkante 1 m über Normalnull).

Der Boden ist nacheiszeitlich als Marsch entstanden und wird als junger Klei mit einer Basis von 2 m bis 6 m unter der Geländeoberkante angesprochen. Nach Norden schließt sich im Bereich der Dove-Elbe ein Bereich an, in dem junger Sand mit Klei unregelmäßig wechselnd vorkommt. Südlich sind unter dem Klei Torf und Sandschichten vorhanden.

Wasserhaushalt

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf der Westseite von der Mühlenwettern, im Süden und Osten von Gräben begrenzt. Neben der Entwässerung der Fläche leiten die Gräben auch das Niederschlagswasser aus dem Bereich der

Kirchdorfer Straße ab. Die Mühlenwettern ist mit der Dove-Elbe verbunden. Ein Sperrwerk nordwestlich des Plangebietes reguliert den Wasserstand.

Die Grundwasserstände sind oberflächennah anzunehmen. Der mit dem Grundwasser korrespondierende Wasserstand der Gräben und der Wettern liegt ca. 80 cm bis 1 m unter der Geländeoberkante.

Tier und Pflanzenwelt

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird als Gemüseanbaufläche intensiv genutzt. Hier ist die Artenvielfalt entsprechend gering.

Für die Fläche wurde ein regelmäßiges, vereinzelter Brutvogelvorkommen von Kiebitz (Rote Liste Hamburg: 2, stark gefährdet) und Austernfischer (Rote Liste Hamburg: 4, potentiell gefährdet) ermittelt. Der Flussregenpfeifer wurde im Jahr 2002 als Brutvogel beobachtet. Es handelt sich hierbei um einzelne/ wenige Brutpaare.

Einer extensiveren Pflege unterliegen die Gräben und die Böschung zur Mühlenwettern. Hier sind neben den Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes noch einige weitere Arten vorhanden, die auf die feuchten Bodenverhältnisse hinweisen. Insbesondere sind Schilf (*Phragmites australis*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) vorhanden. Großflächig dominiert jedoch als Zeigerpflanze für die nährstoffreichen Bodenverhältnisse, die durch die intensiv-landwirtschaftliche Nutzung verstärkt werden, die Brennessel (*Urtica dioica*).

Die Fläche weist in der Böschung der Mühlenwettern nur eine Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) auf, die einen Stammdurchmesser von ca. 50 cm hat.

Im Bereich der Kirchdorfer Straße sind zwei Baumreihen vorhanden. Während die westliche aus jungen Linden (*Tilia cordata*) und Baumhaseln (*Corylus collurna*) besteht, sind in der östlichen mehrere ältere Linden vorhanden, zwischen die ebenfalls Jungbäume gesetzt wurden. Die Bäume stehen in einem ca. 2 m breiten Scherrasenstreifen.

Lokalklima/ Luft

Die Flächen des Planbereiches haben eine besondere Bedeutung für das Lokalklima. Die unversiegelten, vegetationsbestandenen Bereiche wirken aufgrund der erhöhten Verdunstungsleistung und der damit verbundenen Entstehung von Kalt-/ bzw. Frischluft klimaentlastend.

Eine direkte Beeinträchtigung erfährt die Fläche durch Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der Kirchdorfer Straße.

Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche des Bebauungsgebietes bildet in ihrer Nutzung für den Gemüseanbau eine Einheit mit den südlich anschließenden Grünlandflächen und Obstwiesen. In Zusammenhang mit der durch die Mühle geprägten Silhouette ist hier das ehemalige dörfliche Gepräge noch zu erahnen.

4 Umweltbericht

Es war keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (vgl. Kap. 3.2.4).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Art der Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit der ausschließlichen Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der überwiegenden Wohnnutzung in den unmittelbar angrenzenden Bereichen wird nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 476, 479) als Art der Nutzung reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet können weitere Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs oder Anlagen für soziale Zwecke hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im reinen Wohngebiet sind ergänzend zur Wohnnutzung Räume „für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben“, gem. § 13 BauNVO zulässig.

Maß der Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept für die Hauptgebäude mit zwei festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Zielstellung des flächensparenden Bauens (vgl. Kap. 2) wird die Zahl der Vollgeschosse dabei als zwingend festgesetzt, um sicherzustellen, dass das Konzept in der vorliegenden Form umgesetzt wird, indem auf einer möglichst geringen Grundfläche 44 Reihenhäuser entstehen. Die Flächen für die jeweils auf der Ostseite vorgesehenen Kellerersatzräume werden eingeschossig (als Höchstmaß) festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich ebenfalls aus dem zugrunde liegenden Bebauungskonzept. Die zulässige Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für reine Wohngebiete wird ausgeschöpft, da auf der zur Verfügung stehenden Fläche möglichst preiswerter Wohnraum angeboten werden soll, indem u.a. durch eine kompakte Bebauung die Grunderwerbskosten auf das notwendige Maß minimiert werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise in Form von Reihenhäusern (Rh), sowie eine Baukörperausweisung für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (Rh) werden die Endhäuser der Reihenhäusergruppen mit seitlichem Grenzabstand und die Mittelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Die Reihenhäuser gliedern sich in sieben Hausgruppen, die aus Häusern mit drei verschiedenen Breiten bestehen (4,5 m, 5 m und 5,75 m). Damit wird eine Mischung aus unterschiedlichen Haustypen ermöglicht, um eine breite Käuferschicht und dabei insbesondere Familien mit Kindern anzusprechen.

Die Häuser werden in Massivbauweise mit begrünten Pultdächern und wegen der Grundwasserverhältnisse ohne Keller gebaut. Statt dessen werden den Hauseingängen Kellerersatzräume vorgelagert, die in Massivbauweise gemauert und verputzt werden: Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche, sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude haben eine Tiefe von 12 m, für die eingeschossigen Bereiche (Kellerersatzräume) werden 6 m tiefe Flächen festgesetzt.

Innerhalb der Reihenhaushausgruppen erfolgt jeweils an einer Stelle ein Versatz um ca. 1,5 m, um die Zeilen zu gliedern und die Einheiten ablesbar zu machen. Anfang und Ende der Zeilen werden betont durch zwei unterschiedliche, quergestellte Endhaustypen, so dass ein deutlicher Abschluss zum Platz und zur offenen Landschaft erfolgt.

Schon in der Neubauphase sollten wirksame technische Sicherungen gegen Einbruch in die Häuser eingebaut werden. Dies gilt besonders für Türen, Fenster und Fenstertüren (einbruchhemmend entsprechend Widerstandsklasse 2), aber auch für Briefkästen.

5.2 Verkehrsanlagen

Straßenverkehrsfläche

Die Hauptverkehrsstraße Kirchdorfer Straße wird aufgrund der Erweiterung bzw. Neuprofilierung des vorhandenen Grabens sowie der damit einhergehenden Umgestaltung des Gehweges nach Westen um bis zu ca. 1,5 m verbreitert. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien befinden sich die öffentlichen Fahrbahnen und Gehwege sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Straßenplanung erfolgt entsprechend den Planungshinweisen für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST). Die Planstraße wird im Mischungsprinzip als Wohnhof gem. PLAST 3 (Querschnitte) gestaltet. Hier überwiegt die Aufenthaltsfunktion, der Fahrzeugverkehr hat eine untergeordnete Bedeutung. Die Straßenbreite des Wohnhofs beträgt 7 m, die Wendeanlage ist entsprechend PLAST 7 (Wendeanlagen) mit einem Durchmesser von 21 m für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die Anbindung des Wohnhofs an die Kirchdorfer Straße erfolgt mit einer Überfahrt.

Die 4 bis 6 m breite Straßenverkehrsfläche zwischen Wendeanlage und Mühlenwettern dient neben der Erschließung der dortigen Stellplätze der Anbindung des Kinderspielplatzes sowie des Arbeits- und Schauweges für den Wasser- und Bodenverband. Zudem wird hier die Möglichkeit eröffnet, zukünftig eine Fußgängerbrücke über die Wettern zu errichten und damit den Ausbau der Wanderwegeverbindung nach Westen zu realisieren. Die Fußgängerbrücke wird als unverbindliche Vormerkung in die Planzeichnung eingetragen, konkrete Planungen dazu bestehen derzeit noch nicht.

Die vier Hausgruppen am Quartiersplatz werden über Privatwege an die Planstraße angebunden, die östlichen drei Hausgruppen werden unmittelbar von der Kirchdorfer Straße erschlossen.

Öffentliche Parkplätze

In der Kirchdorfer Straße werden fünf neue Parkplätze in Längsaufstellung und im Bereich der Planstraße werden neun Parkplätze vorgesehen.

Gemeinschaftsstellplätze

Die Gemeinschaftsstellplätze für die Bewohner werden jeweils angrenzend an die entsprechende Reihenhausszeile angeordnet und als Carports gestaltet. Dabei wird für jede Wohneinheit ein Gemeinschaftsstellplatz vorgesehen. Die Carports sind filigran konzipiert um den Platz- und Straßenraum nicht zu dominieren. Die Stellplatzanlagen für die Reihenhausszeilen im östlichen Plangebiet werden, zum Teil mit gekennzeichneten Zufahrten, über die Kirchdorfer Straße erschlossen: Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

5.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich im Druckentwässerungsgebiet. Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser ist daher über Pumpen in ESF-Schächten (Einrichtungen zum Sammeln und Fördern von Abwasser) in ein Drucksied in der öffentlichen Straße abzuleiten. Die Entwurfsplanung der Schmutzwasserbeseitigung obliegt der Hamburger Stadtentwässerung (HSE).

In der Kirchdorfer Straße verläuft ein vorhandenes Drucksied, das südlich des Plangebietes in ein Freigefällesied mündet. Innerhalb der neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraße wird der Bau eines Drucksieds und auf privaten Grundstücken die Einrichtung von ESF-Schächten erforderlich. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene bzw. das neu herzustellende Drucksied entsorgt.

Neubauten können besonders kostengünstig angeschlossen werden, wenn auf einem Grundstück die Entwässerung mehrerer Grundstücke zu einem sogenannten Mehrspanner zusammengefasst werden kann. Dabei wird der Siedanschlussbeitrag auf die Anschließer des einen Sammelschachtes aufgeteilt.

Aus betrieblichen und wartungstechnischen Gründen muss jeder ESF-Schacht in der Nähe zum öffentlichen Grund, für Siedbetriebsfahrzeuge der HSE erreichbar, angeordnet werden. Die Einrichtungen sind ferner von Bepflanzungen in einem Mindestabstand von 2,5 m freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden, auch wenn die Einrichtungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

Die Hausanschlussdruckleitungen sind von Baumpflanzungen in einem Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungstrasse freizuhalten.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass im Rahmen der geplanten Bebauung bei Teilung von Grundstücken die Grundstücke die Belegenheit zum öffentlichen Grund und somit die Belegenheit zur öffentlichen Druckentwässerung nie verlieren dürfen.

5.4 Wasserflächen, Oberflächenentwässerung

Die Mühlenwettern sowie der Graben II. Ordnung im südlichen Plangebiet werden entsprechend ihrem Bestand in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Zur Sicherung der Unterhaltungsaufgaben des Wasserverbandes Wilhelmsburger Osten wird entlang der Wettern ein 4 m breiter Arbeits- und Schauweg innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehen.

Entlang des Grabens im Süden des Plangebietes ist auf den privaten Grundstücksflächen ein 3 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Hier sind die Grundstückseigentümer für die Unterhaltung des jeweiligen Grabenabschnittes auf ihrem Grundstück verantwortlich. Durch die Freihaltetrasse soll ein ggf. erforderliches Befahren mit Räumfahrzeugen gewährleistet werden: Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind in einer Breite von 3 m gemessen von der Böschungsoberkante Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Bepflanzungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

Der Graben II. Ordnung im Bereich der Kirchdorfer Straße wird gegenüber dem derzeitigen Bestand neu profiliert und als Mulde nach Norden erweitert. Die vorderen Reihenhäuser an der Kirchdorfer Straße entwässern über Linienentwässerungen und Pflastermulden in dieses Gewässer. Für die Querung der Zufahrten werden Verrohrungen vorgesehen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt innerhalb der privaten Flächen grundsätzlich über Rasenmulden bzw. die vorhandenen Gewässer. Dazu werden jeweils hinter bzw. vor den Gebäuden Rasenmulden angeordnet. Im südlichen Teilgebiet münden diese in das vorhandene Gewässer. Das Niederschlagswasser der nördlichen Teilfläche wird über eine Mulde nördlich der Stellplatzanlagen direkt zur Mühlenwettern geführt: Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist über offene Mulden und Gräben (vorgesehene Oberflächenentwässerung) dem Entwässerungssystem zuzuleiten (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Entwässerung der Planstraße erfolgt über eine ausreichend dimensionierte Pflastermulde, die Bestandteil des Fahrbahnkörpers ist. Diese verläuft mittig in der Fahrbahn und mündet direkt in die Mühlenwettern, so dass eine Trennung des Oberflächenwassers von privaten und öffentlichen Flächen gegeben ist. Die öffentlichen Parkplätze entwässern ebenfalls in diese Mulde.

Die bestehende Entwässerung der Kirchdorfer Straße erfolgt mittels Trummen, die jeweils direkt in das vorhandene Gewässer münden. Diese werden übernommen.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zwar in der Nähe der Norderelbe (Kreetsander Hauptdeich), aufgrund seiner vollständigen Eindeichung unterliegt es jedoch nicht der Kennzeichnungspflicht als hochwassergefährdeter Bereich im Sinne des § 9 Absatz 5 BauGB. Im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren sollte auf der Grundlage der §§ 3, 16 Abs. 1 und 51 Abs. 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375) sichergestellt werden, dass in Wohngebäuden eine über eine Bodentreppe ständig zugängliche Ebene auf einer Höhe von mindestens 6 m über Normalnull vorzusehen ist.

5.6 Lärmschutz

Gemäß schalltechnischem Gutachten (vgl. Kap. 3.3.3) besteht im Plangebiet eine erhebliche Vorbelastung durch Immissionen vorrangig des Straßenverkehrs sowie des Schienenverkehrs.

Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und insbesondere von 49 dB(A) in der Nacht wird durch den Straßenverkehr nahezu an allen Gebäudeseiten zum Teil deutlich überschritten. Diese für den Straßenverkehr ermittelten Beurteilungspegel am Tage erhöhen sich durch die Emissionen der Bahn nur sehr geringfügig um ca. 0,5 bis 0,8 dB(A). Insgesamt ändert sich dadurch nichts an der Beurteilung der Gesamtlärmsituation, die Belastungen werden hauptsächlich durch den Straßenverkehr dominiert.

Aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte wurde das Planungskonzept überarbeitet. Die Reihenhauszeilen wurden entgegen dem ursprünglichen Konzept aus dem städtebaulichen Wettbewerb gedreht und werden nun in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet. Dadurch kann eine Abschirmwirkung der Gebäude erzielt und die Belastung für die Bewohner minimiert werden.

Die westlichen Grundstücksteile (z.B. Terrassen als sog. Außenwohnbereiche) werden durch die Gebäude vor Immissionen des Straßenverkehrs geschützt, ebenso wird ein effektiver Schallschutz für nach Westen ausgerichtete Wohn- und Schlafräume in den Erdgeschossen erreicht. Damit können trotz der hohen Vorbelastung für die Bewohner Ruhezonen innerhalb und außerhalb der Gebäude vorgesehen werden.

Am Tage sind die im Westen des Plangebietes vorgesehenen Gebäude sowie die Westseiten der Gebäude an der Kirchdorfer Straße ausreichend geschützt. Nachts ist in den Obergeschossen sowie in ggf. geplanten Dachgeschossen die Schutzwirkung etwas geringer. Dies gilt insbesondere für die Reihenhäuser im östlichen Teil des Gebietes. Daher werden im schalltechnischen Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohn- und Schlafräume an den nach Osten bzw. nach Norden oder Süden ausgerichteten Gebäudeseiten durch den Gutachter empfohlen und entsprechend in der Verordnung festgesetzt.

Sofern Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräume nicht an den zur Kirchdorfer Straße abgewandten Seiten angeordnet werden können, sind für diese Räume ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen: In den reinen Wohngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den von der Kirchdorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Durch diese Festsetzung werden die bauordnungsrechtlichen Forderungen des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Nach den Anforderungen der DIN 4109 ist zu prüfen, welche Schallschutzmaßnahmen tatsächlich im konkreten Fall erforderlich sind und wie diese zu bemessen sind. Bemessungsbasis ist dabei der vor der Fassade zu ermittelnde „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109.

Gemäß schalltechnischem Gutachten kann von folgenden Lärmpegelbereichen zum Verkehrslärm ausgegangen werden:

Ostseite der Gebäude an der Kirchdorfer Straße	Lärmpegelbereich IV
Ostseite der übrigen Gebäude	Lärmpegelbereich III
Nord- und Südseite aller Gebäude	Lärmpegelbereich III
Westseite aller Gebäude	Lärmpegelbereich II

5.7 Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet liegt aus dem Jahr 1993 ein Bodengutachten vor, welches für den Oberboden teilweise einen erhöhten Gehalt an Arsen (max. 30 mg/kg) ausweist und den Hinweis auf eine punktuelle Schlackeablagerung gibt. Im Rahmen einer zweiten Bodenuntersuchung im Jahr 2004 konnte der Verdacht auf eine Schlackeablagerung entkräftet werden.

Die festgestellte Bodenbelastung steht der geplanten Nutzung nicht entgegen, da mögliche Gesundheitsgefährdungen durch die Bodenbelastung im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger ist per Durchführungsvertrag verpflichtet worden, vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung, Kinderspielbereiche erst nach Entfernung des Oberbodens und unter Verwendung von unbelasteten Material gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu gestalten.

Eine Kennzeichnung mangels erheblicher Bodenbelastungen i.S.d. § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB ist nicht notwendig.

Anfallendes Aushubmaterial im Bebauungsplanbereich ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1666) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

5.8 Private Grünfläche / Begrünungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden verschiedene dem Ausgleich bzw. der landschaftsplanerischen Gestaltung dienliche Maßnahmen festgesetzt, die Art und Ausgestaltung der Mindestbegrünung definieren.

Die vorgeschriebenen Bepflanzungen sind aus klimatischen, lufthygienischen und gestalterischen Gründen erforderlich. Sie dienen der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten des Siedlungsraumes bieten.

Die örtlichen Klimaverhältnisse werden positiv beeinflusst, indem Temperaturextreme durch die Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss verzögert wird, Aufheizeffekte versiegelter Flächen werden gemindert.

5.8.1 Private Grünfläche

Der westliche Planbereich wird überwiegend als private Grünfläche „Obstwiese“ festgesetzt. Im Bereich der anschließenden Böschung sollen im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserverband Wilhelmsburger Osten initiale Röhrichtpflanzungen vorgenommen werden.

Als Strukturbildung bereichert die Anpflanzung das Erscheinungsbild des Baugebietes und verbessert die Einbindung in das Umfeld. Die Wohnumfeldqualität und die Identifizierung der Bewohner damit werden verbessert.

Die Fläche kann in die extensive Freizeitnutzung einbezogen werden.

Als Ergänzung zu den Spielangeboten in den Privatgärten, die sich in erster Linie an Kleinkinder richten, wird im westlichen Plangeltungsbereich, südlich angrenzend an die Erschließungsstraße, eine private Grünfläche „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Zielaltersgruppe kann mit 4 bis 8 Jahren angegeben werden, wobei die Ausstattung mit Sitzgelegenheiten auch die spätere Nutzung durch ältere Kinder und begleitende Erwachsene einschließt.

5.8.2 Begrünung der Grundstücke

Auf den den Reihenhäusern zugeordneten Grundstücken wird zur Abschirmung der Siedlung nach Norden und somit zur verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild eine zweireihige Feldhecke angelegt, die Grundstücke werden blockweise entsprechend den Reihenhauseinheiten mit Hecken eingefasst. Entlang dem Straßenraum der Planstraße und an der Kirchdorfer Straße werden, überwiegend auf privatem Grund, Bäume angepflanzt:

Im Zuge der Erschließung wird ein erheblicher Teil an Straßenbäumen an der Kirchdorfer Straße zu fällen sein. Hieraus resultiert die Notwendigkeit der Begrünung des Wohngebietes mit gestalterisch und ökologisch hochwertigen Vegetationsstrukturen durch die folgenden Maßnahmen.

- Um bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine hohe visuelle Wirkung und ein möglichst hohes Grünvolumen zu gewährleisten sowie einen verbesserten Schutz der Neupflanzung vor Beschädigung durch Vandalismus zu erreichen, wird eine Pflanzgröße der Bäume mit mehr als 20 cm Stammumfang festgesetzt, die eine entsprechende Entwicklung von Wurzelwerk und Baumkrone sicherstellt: Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 6),
- Zur Abgrenzung der neuen Siedlung gegenüber den angrenzenden landschaftlich geprägten Bereichen ist die Anpflanzung eines geschlossenen, dichten Gehölzes zur visuellen Abschirmung und als Pufferzone vorgesehen. Zur raschen Umsetzung dieser Ziele wird eine doppelreihige und dichte Bepflanzung vorgeschrieben: Auf der mit (A) bezeichneten Fläche ist eine freiwachsende Feldhecke mit standortgerechten und heimischen Sträuchern (Pflanzgröße 60 – 100 cm) zu pflanzen; die Sträucher sind jeweils zweireihig und jeweils im Abstand von einem Meter zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8),
- Innerhalb des Wohngebietes sollen die festgesetzten Hecken Funktionen als gliedernde Freiraumelemente übernehmen. Zur Erzielung der angestrebten Wirkung ist eine dichte Pflanzung von Heistern erforderlich. Durch die Mindestgröße von 60 cm (Baumschulsortierung 60-100 cm) weisen die Pflanzen die erforderliche Stärke und Höhe auf um eine baldige Umsetzung der Zielsetzung zu erreichen: Auf den mit (B) bezeichneten Flächen ist eine Hecke anzupflanzen; je 1 m sind 4 Pflanzen als Heister (Pflanzgröße 60 – 100 cm) zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9).

5.8.3 Dachbegrünung

Für die Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Begrünung von Dachflächen schafft stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten. In Verbindung mit umgebenden Biotopstrukturen wird ein Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen geschaffen. Auch bei einem geringen durchwurzelbaren Aufbau, der durch entsprechende Drainagevolumen vergrößert wird, ist eine Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben, das teilweise verdunstet und teilweise verzögert abgeleitet wird. Somit wird die Vorflut entlastet: Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5).

5.8.4 Erhaltungsgebot

Im westlichen Plangeltungsbereich wird eine Erle als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um der landschaftsbildprägenden Wirkung in der topografisch herausgehobenen Lage des Solitärbaumes an der Mühlenwettern - auch in Zusammenhang mit geplanten weiteren Wegeverbindungen - gerecht zu werden. Die Erhaltungs- und Nachpflanzverpflichtung, die im Erhaltungsgebot impliziert ist, dient der Bewahrung der Gebietsidentität und stellt die gestalterische und ökologische Funktion auch nach Abgang des Baumes an ungefähr gleicher Stelle sicher.

5.9 Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz

Die Herstellung luft- und wasserdurchlässig befestigter Flächen erhält gegenüber einer vollflächigen Versiegelung Anteile der Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes bei. Dies dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs mit seinen Komponenten Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers. Hierbei erfolgt durch die flächenhafte Versickerung eine Vorreinigung des Oberflächenwassers bei der Passage durch die Bodenschichten.

Die Festsetzung bezieht sich auf alle untergeordneten Wegeverbindungen und die Stellplatzanlagen. In den Zuwegungen und Terrassenbereichen sind Pflaster- und Plattenbeläge ohne Fugenverguss in einen sickerfähigen Unterbau zu verlegen:

Im Geltungsbereich sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze ohne Überdachungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10). Bei Stellplätzen mit einer Überdachung durch Carports entfällt diese Festsetzung.

5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Bebauungsplan mit „Z“ bezeichneten Wohngebiets- und Straßenverkehrsflächen entsprechend ihrem prozentualen Flächenanteil zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine private Grünfläche „Obstwiese“ innerhalb des Plangebietes sowie einen Gehölzbestand auf dem externen Flurstück 7906 der Gemarkung Wilhelmsburg (Anlage 1): Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den Ziffern 7 und 11 werden zu 82 v.H. den Wohnbauflächen und zu 18 v.H. der Straßenverkehrsfläche zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 13).

Darüber hinaus wird eine städtische Brachfläche außerhalb des Plangebietes am Kreetsander Hauptdeich (Flurstück 11116 der Gemarkung Wilhelmsburg) für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen (Anlage 1).

5.10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets

Der westliche Plangeltungsbereich wird überwiegend als private Grünfläche „Obstwiese“ festgesetzt.

Im Bereich der Obstwiese wird eine höhere ökologische Standortvielfalt entwickelt, die mit einer hohen Gestaltqualität im Sinne kulturlandschaftstypischer Eingrünung der Siedlung einhergeht. Die Obstwiese ist Bestandteil des Grundgerüsts für die Durchgrünung und Biotopvernetzung entlang der Mühlenwettern und Bestandteil der Abschirmung des Baugebietes zu hochwertigen Freiraumstrukturen. Die Bepflanzung ergänzt die ortsbildprägende, südlich anschließende Obstwiese. Zur Erzielung dieser Wirkungen, insbesondere auf das Landschaftsbild, ist eine hinreichende Dichte der Pflanzstandorte erforderlich. Diese wird mit einer Pflanzfläche je Baum von 150 m² festgelegt. Zur ergänzenden Biotopanreicherung und Sicherstellung einer hohen ortstypischen Standortqualität wird eine extensive Pflege der anzusäenden Wiese festgelegt.

Hierdurch entsteht ein struktur- und blütenreicher Lebensraum insbesondere für wildlebende Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage für Kleinsäuger und Vögel sind. Die Mahdzeitpunkte orientieren sich an der Saatreife der Blütenpflanzen und den Ansprüchen sich ansiedelnder Bodenbrüter: Auf den als Obstwiesen festgesetzten Flächen ist auf je 150 m² der Obstwiese ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Die Flächen sind als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich, jeweils nach dem 1. Juli und dem 15. August zu mähen (vgl. § 2 Nummer 7).

Mit der Initialpflanzung von Röhrichtstauden wird die Entwicklung eines naturnahen Uferbereiches angestoßen. Die Entwicklung naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie die Sicherstellung einer hohen Standortvielfalt im Übergangsbereich Land - Wasser stehen hier im Vordergrund. Diese Maßnahme wird mit dem Wasserverband Wilhelmsburger Osten in der Ausführungsplanung abgestimmt.

5.10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets

Für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit „Z“ bezeichneten Wohngebiets- und Straßenverkehrsflächen das Flurstück 7906 der Gemarkung Wilhelmsburg (Bezirk Harburg, Ortsteil 713), belegen an der Kirchdorfer Straße, zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 11).

Neben einer ökologischen Gestaltung von Grünflächen im Bereich des Bebauungsgebietes ist als Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen, den nördlich der landwirtschaftlich genutzten, an der Dove-Elbe liegenden Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes (Flurstück 7906 der Gemarkung Wilhelmsburg) nachhaltig aufzuwerten. Hierbei soll gem. dem Leitbild eines gestuften Auengehölzbestandes Auslichtungsmaßnahmen an nicht standortgerechten Gehölzen durchgeführt werden.

Zur Erhöhung des Artenreichtums der eingeschlossenen Staudenflur (Brennesseldominanzbestand) werden Initialpflanzungen mit standortgerechten Stauden und eine entsprechende Entwicklungspflege durchgeführt.

Der artenreiche und gestufte Gehölzbestand trägt zur Sicherstellung einer hohen Standortvielfalt bei und bietet Rückzugs- und Brutmöglichkeiten, insbesondere für die Vogelwelt sowie für Insekten und Kleinsäuger.

Seine Erhaltung wertet das Landschaftsbild auf. Im speziellen Fall dient der Gehölzbestand auch als Pufferstreifen zwischen der intensiv-landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Dove-Elbe.

Ein 4 m breiter Streifen an der Südgrenze des Flurstücks an der Dove-Elbe-Wettern ist Arbeits- und Schauweg zur Mühlenwettern. In diesem Streifen wird sich ein extensiv gepflegter Hochstaudenbereich entwickeln, der den Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche darstellt.

Infolge der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass sich aus der Bewertung von Bestand und Planung ein höheres Bilanzierungsdefizit ergibt. Dieses wird außerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen auf der Brachfläche auf dem Spülfeld am Kreetsander Hauptdeich (Flurstück 11116 der Gemarkung Wilhelmsburg) ausgeglichen. Diese Fläche befindet sich in öffentlichem Besitz und wird in das Grundvermögen der Naturschutzverwaltung überführt.

Es handelt sich um eine Abrundung der Maßnahmenflächen zum Bebauungsplan Harburg 66 in einer Größe von 900 m². Die Fläche hat sich nach der Aufspülung durch beginnende Sukzession entwickelt und trägt eine Vegetation, die als halbruderales Gras- und Staudenflur anzusprechen ist.

Eine Teilfläche an der Straße wird durch regelmäßige Mahd als Grünland erhalten. Großflächig haben sich Dominanzbestände der Brennessel entwickelt. Dazwischen sind einige Holunderbüsche und Brombeeren aufgewachsen. Die Zielvorstellung für die Fläche ist die dem Landschaftsprogramm / Arten- und Biotopschutzprogramm folgende Entwicklung eines gestuften Gehölzbestandes in den heute brennesseldominierten Bereichen durch Anpflanzung von Sträuchern und Heistern wie z.B. Eiche, Esche, Faulbaum, Traubenkirsche, Weidenarten und Weißdorn. Die vorhandene Strauchvegetation ist dabei zu erhalten. Die grasbewachsenen Bereiche werden durch Extensivierung der Pflege zu artenreichen Hochstaudenfluren entwickelt.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Veränderungen in Natur und Landschaft vorbereitet, die erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verursachen, so dass ein Eingriff in Boden, Natur- und Landschaft gemäß § 9 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vorliegt.

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Einzel Eingriffe in Natur und Landschaft:

6.1 Schutzgut Boden

Innerhalb des Bebauungsplanes sind bei einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha knapp 0,8 ha für den Bau von Gebäuden, Wegen und Straßen vorgesehen. Hierdurch entsteht ein großflächiger Verlust an belebtem und unverdichtetem Boden, so dass die Funktionen im Wasserhaushalt, für das Lokalklima, und die Trägerfunktion für Tier- und Pflanzenarten und Biotope eingeschränkt werden. Eine Vorbelastung durch die intensivlandwirtschaftliche Nutzung ist dem gegenüber zu stellen.

Eine „Minimierung“ des Eingriffs wird durch die Festsetzung des versiegelbaren Grundstückteils durch die GRZ (0,4 zzgl. 50 v.H. für Nebenanlagen gem. § 19 Absatz 4 BauNVO) vorweggenommen. Weitere Maßnahmen, die dieses Schutzgut betreffen, sind die zukünftige extensive Unterhaltung von Teilflächen (Obstwiese, Böschungen), die Dachbegrünung und die offene und damit verzögerte Führung des Niederschlagswassers. Der Eingriff wird innerhalb des Baugebietes teilweise ausgeglichen.

6.2 Schutzgut Wasserhaushalt

Mit den zuvor beschriebenen Funktionsverlusten des Bodens geht auch ein Eingriff in den Wasserhaushalt einher, der insbesondere in der verringerten Versickerung auf den Bauflächen besteht. Darüber hinaus ist ein Eintrag von Verschmutzungen aus den zusätzlichen versiegelten Flächen möglich.

Entlastend bzw. eingriffsminimierend wirken die Maßnahmen, die das Niederschlagswasser länger auf den Baugrundstücken zurückhalten, d.h. die offene Regenwasserführung und die Dachbegrünung.

Der Eingriff wird durch die Minimierungsmaßnahmen erheblich reduziert.

6.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Verringerung der klimatischen Leistungen des Plangebietes resultieren aus der verringerten Verdunstung der versiegelten Flächen, erhöhter Staubbildung und gleichzeitig verringerter Filterung.

Zur Verringerung dieser Auswirkungen trägt die Dachbegrünung und insbesondere die Anpflanzung der Bäume bei.

Der Ausgleich wird durch die erheblichen Bepflanzungsmaßnahmen erbracht.

6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt ist auf Grund der beschriebenen, einfachen Struktur des Gebietes mit intensiver Nutzung relativ gering.

Für die Fläche wurde ein regelmäßiges, vereinzelt Brutvogelvorkommen von Kiebitz (Rote Liste Hamburg: 2, stark gefährdet) und Austernfischer (Rote Liste Hamburg: 4, potentiell gefährdet) ermittelt. Der Flussregenpfeifer wurde im Jahr 2002 als Brutvogel beobachtet. Es handelt sich hierbei um einzelne/ wenige Brutpaare.

Insbesondere in Bezug auf den Kiebitz handelt es sich um einen suboptimalen Standort. Kiebitze besiedeln wenig geneigte (Feuchtgrünland-) Biotopflächen mit niedriger Vegetationsstruktur von 5 ha Fläche und einem Mindestabstand von 100 m zu randlichen dichten Gehölzstrukturen.

Kiebitze treffen die Brutplatzwahl im Frühjahr auf Grund einer graubraunen bis grau-grünen Bodenfarbe, die sich insbesondere in Grünlandflächen mit hoher Bodenfeuchtigkeit und kurzer, schütterer bis fehlender Vegetationsdecke zu Beginn der Vegetationsperiode zeigt. Mit Rückgang dieser Lebensräume ist der Kiebitz auf Äcker und Felder ausgewichen, wo er aber, bedingt durch die landwirtschaftliche Bearbeitung, kaum zum Bruterfolg kommt.

Hierbei spielt der Brutzeitraum des Kiebitzes zwischen Ende März und Mai mit Schwerpunkt April bis Mai und einer Brutdauer von 26-29 Tagen eine Rolle.

Die Jungvögel sind flügge mit ca. 35-40 Tagen. In dieser Zeitspanne finden insbesondere auf den Gemüsebauflächen, aber auch im Bereich der intensiven Acker- und Grünlandbewirtschaftung, regelmäßig Bearbeitungen statt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um einen weder von der Größe, den Abständen zu Gehölzen und Störpotentialen noch von der Bewirtschaftung um einen

zu bevorzugenden Brutstandort handelt, der von einer geringen Individuenzahl genutzt wird. Von einem gesicherten Vorkommen kann nicht ausgegangen werden.

Die Kiebitzflächen am Siedenfelder Weg, südlich der Jenerseitewettern erfüllen die oben genannten Biotopansprüche in weitaus höherem Maße, als die hier zu betrachtende Fläche. Dort sind seit vielen Jahren größere Kiebitzvorkommen festgestellt worden. Der Flächennutzungsplan weist Wohnungsbauflächen aus, gemäß Landschaftsprogramm handelt es sich um Flächen mit Klärungsbedarf. Konkretisierende Planungen, die der derzeitigen Grünlandnutzung entgegen stehen, liegen nicht vor, müssten aber bei einer planerischen Inanspruchnahme dieser Flächen in Ansatz gebracht werden, auch im Hinblick auf zu ersetzende Lebensraumansprüche für die hier aktuell vorkommenden Wiesenbrüterbestände.

Auf Grund dessen wird der Eingriff trotz des Brutvorkommens nicht höher gewichtet.

Die Bedeutung der Fläche entsprechend wird über die Ausweisung von Bereichen der extensiven Obstwiesennutzung, der Aufwertung der Böschungs- und Gehölzbereiche, sowie der Anpflanzung von Hecken der Ausgleich hergestellt. Bauliche Maßnahmen auf der Ackerfläche dürfen erst nach Abschluss des Brutgeschäftes (Februar bis April) begonnen werden).

Durch den Ausbau des Gehweges und der Zufahrten in der Kirchdorfer Straße werden 18 kleine Laubbäume (überwiegend Neupflanzungen von Linden) sowie eine größere Linde, deren Qualität jedoch deutlich herabgesetzt ist, gefällt werden müssen. Dem steht die Pflanzung von 24 Straßenbäumen (H 20-25) gegenüber, von denen 8 im öffentlichen Straßenraum stehen.

Zur Erhaltung wird ein Baum (Erle) an der Mühlenwettern festgesetzt. Hier und bei zwei vorhandenen Linden an der Kirchdorfer Straße ist in der umsetzenden Planung die Erforderlichkeit von Wurzelschutzmaßnahmen (Wurzelschutzbrücken) zu prüfen.

Übersicht der zu fällenden Bäume:

zu fällende Bäume				Erhaltungsgebote	
Art	STU	Art	STU	Art	STU
Tilia cordata	25	Quercus robur	35	Corylus collurna	60
Tilia cordata	22	Tilia cordata	31,5	Corylus collurna	60
Tilia cordata	22	Tilia cordata	28,5	Tilia cordata	120
Tilia cordata	23,5	Tilia cordata	31,5	Tilia cordata	95
Tilia cordata	25	Tilia cordata	30	Tilia cordata	72,5
Tilia cordata	25	Tilia cordata	38	Alnus glutinosa	160
Tilia cordata	22	Tilia cordata	29	(an der Wetteren)	
Tilia cordata	17,5	Tilia cordata	120		
Tilia cordata	19				
Tilia cordata	22				
Tilia cordata	22				

Die erforderlichen Baumrodungen werden durch Ersatzpflanzungen vor Ort ausgeglichen. Insgesamt wird der Eingriff im Baugebiet teilweise ausgeglichen.

6.5 Zusammenfassung

Der nach dem Bebauungsplan zulässige Eingriff beeinträchtigt intensiv genutzte landwirtschaftliche Bereiche. Die aufgezeigten Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen (Dachbegrünung, offene Regenwasserführung, Baum- und Heckenpflanzungen) werden durch die Anlage einer extensiven Obstwiese und die Gestaltung der Böschungsbereiche ergänzt.

Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter wird innerhalb des Baugebietes in unterschiedlichem Maße ausgeglichen. Durch die Maßnahmen im Bereich der Dove-Elbe und des Kreetsander Hauptdeichs außerhalb des Plangebietes wird der Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften ergänzt und ist als vollständig zu betrachten. Das gemäß dem Staatsrätemodell der Freien und Hansestadt Hamburg ermittelte Kompensationsdefizit wird hierdurch auch rechnerisch ausgeglichen.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Verwirklichung der Planung wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Darin werden neben der Beschreibung des Vorhabens im Wesentlichen folgende Vertragsinhalte festgelegt:

- Realisierung des Vorhabens durch den Vorhabenträger innerhalb von 5 Jahren,
- Entfernung des Oberbodens in den Kinderspielbereichen und Bodenauftrag mit unbelastetem Material, sowie Bodenuntersuchung und gegebenenfalls Bodenaustausch im südöstlichen Plangebiet durch den Vorhabenträger,
- Erschließung des Plangebietes im Rahmen einer Liegenschaftserschließung mit voraussichtlichem Fertigstellungstermin April 2005,
- Kostenträgerschaft durch den Vorhabenträger zur Durchführung des Vertrages einschließlich Planungskosten,
- Verpflichtung durch den Vorhabenträger zur Herstellung und Pflege der Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen, zur Einrichtung eines privaten Kinderspielplatzes, sowie zur dauerhaften Pflege der sonstigen Begrünungsmaßnahmen.

Aufgrund der Vorweggenehmigung (Baugenehmigungsbescheid vom 20.12.2004) wurde mit der Realisierung des Vorhabens bereits begonnen.

8 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (HmbGVBl. S. 7) aufgehoben.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 15.800 m² groß (zuzüglich etwa 2.640 m² für die Ausgleichsfläche an der Dove-Elbe und 900 m² für die Ausgleichsfläche am Kreetsander Haupt-

deich). Hiervon werden etwa 2.500 m² (davon neu etwa 1.300 m²) als öffentliche Straßenverkehrsflächen benötigt. Es entsteht eine Fläche für Reines Wohngebiet von. ca. 10.000 m². Die Restflächen (ca. 3.300 m²) sind private Grünflächen und Wasserflächen.

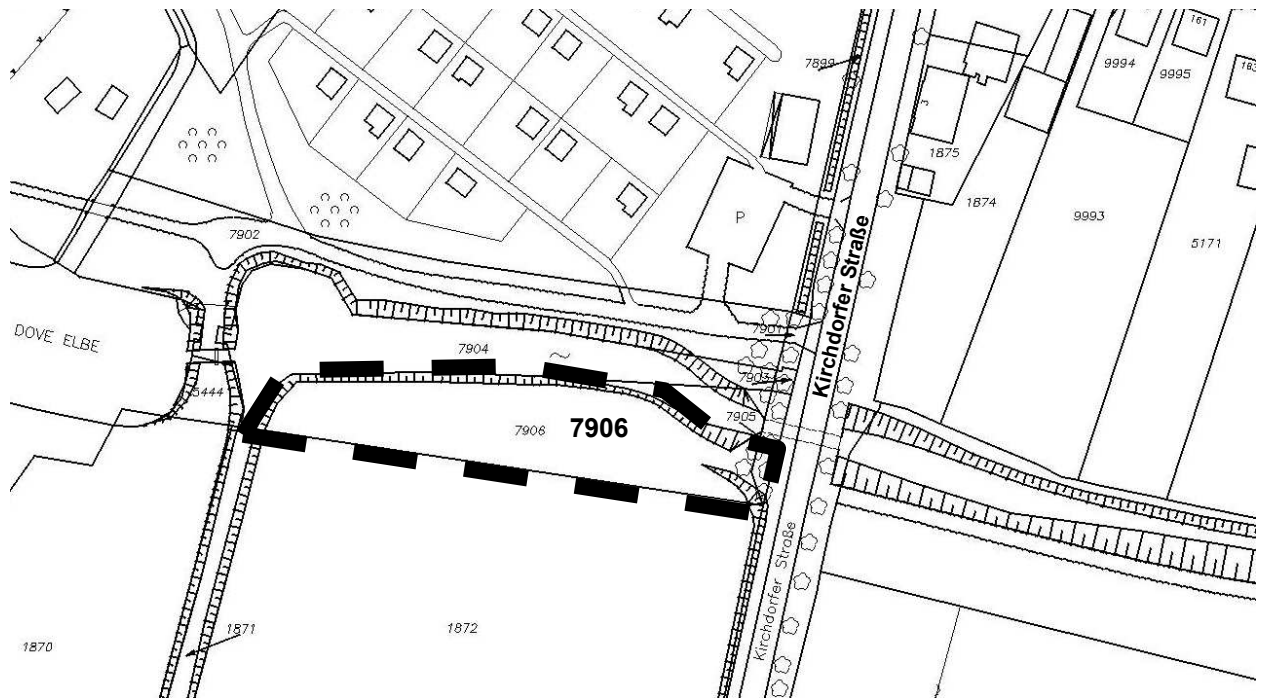
9.2 Kostenangaben

Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen im wesentlichen durch die Herstellung der Erschließungsstraße einschließlich Oberflächenentwässerung und Sielanlagen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

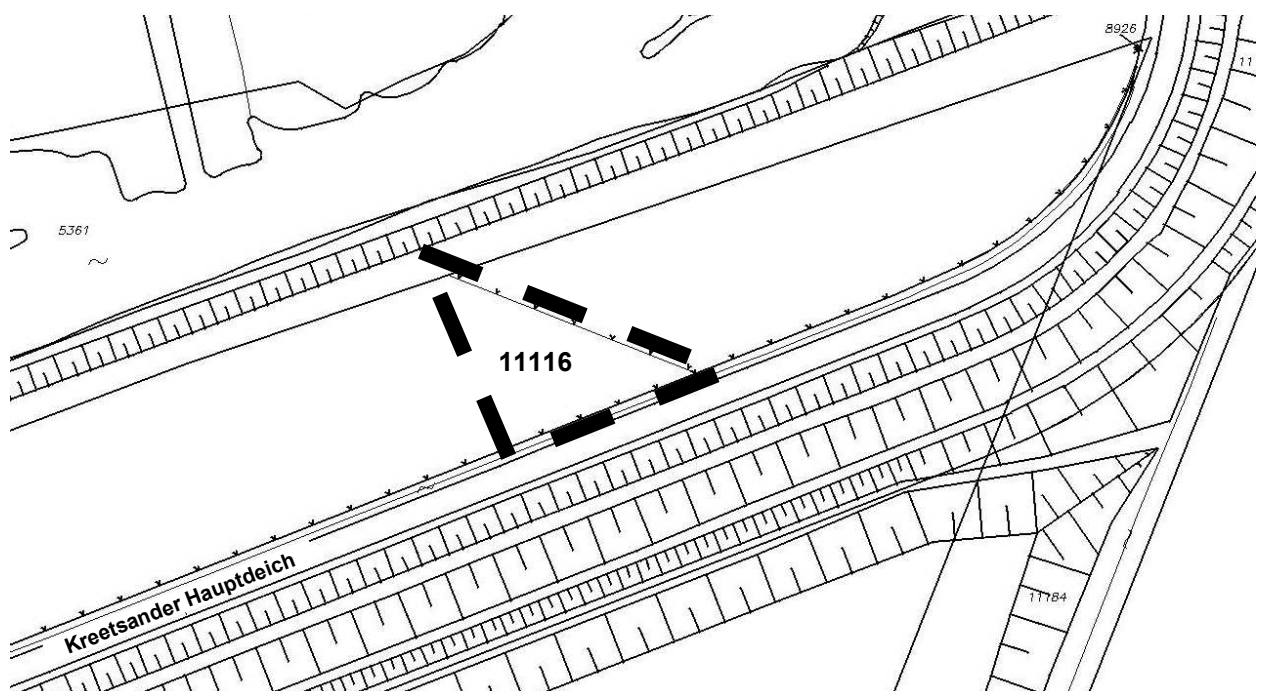
Kosten für den Vorhabenträger werden für die Einrichtung des Kinderspielplatzes sowie Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen entstehen. Die Kostenübernahme für die Umsetzung dieser Maßnahmen regelt der Durchführungsvertrag.

Anlage 1: Karten der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Karte 1: Zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Wilhelmsburg



Karte 2: Städtische Brachfläche, die nicht zugeordnet, aber für Ausgleich ebenso herangezogen wird, in der Gemarkung Wilhelmsburg



Anlage 2: Pflanzenliste

Straßenbäume

<i>Corylus collurna</i>	-	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia pallida</i>	-	Kaiserlinde

Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	-	Apfel	Gravensteiner James Grieve Ingrid Marie Cox Orange Renette
<i>Prunus avium</i>	-	Süßkirschen	Kassins Frühe Herzkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Große Prinzessinkirsche Hedelfinger Riesen
<i>Prunus domestica</i>	-	Pflaumen	Bühler Frühzwetsche Hauszwetsche The Czar

Heckenpflanzen (Schnitthecken)

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i> ‚Atrovirens‘	-	Liguster

Heckenpflanzen (Feldhecke)

<i>Cornus sanguineum</i>	-	Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß	
<i>Crataegus laevig. /monogyna</i>	-	Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen	(giftig)
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum	(giftig)
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere	
<i>Salix aurita</i>	-	Grauweide	
<i>Salix pentandra</i>	-	Lorbeerweide	
<i>Salix triandra</i>	-	Mandelweide	
<i>Salix viminalis</i>	-	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder	
<i>Taxus baccata</i>	-	Eibe	(giftig)
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball	(giftig)