

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Begründung

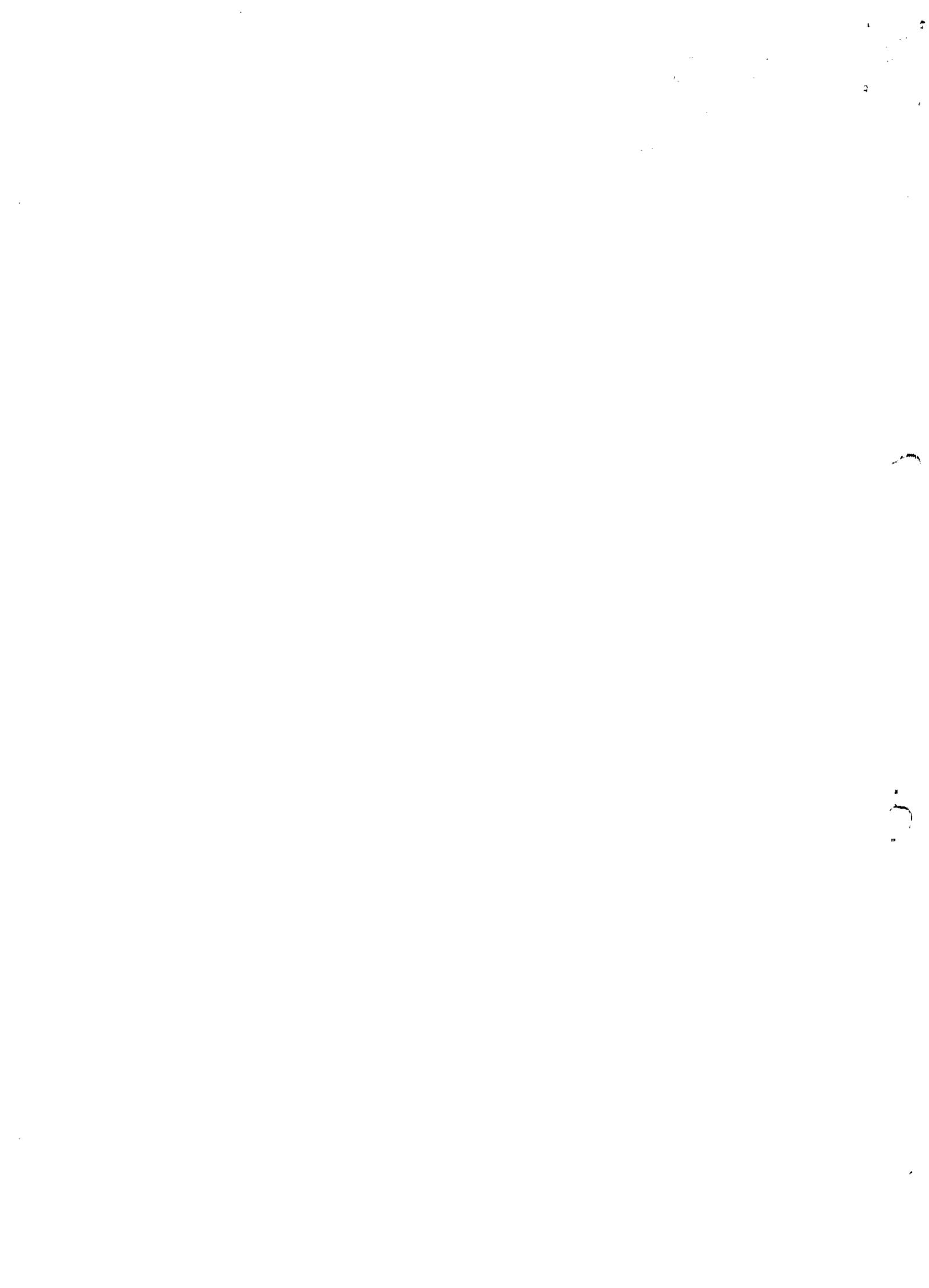
zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 81

Vom 05.04.2005

Archiv

Nr. 24482

	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	<u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	3
2.	<u>Anlass der Planung</u>	3
3.	<u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	4
	3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
	3.1.1 Flächennutzungsplan	4
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	4
	3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
	3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen	6
	3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen	6
	3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	6
	3.2.5 Gesetzlich geschütztes Biotop	6
	3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	7
	3.3.1 Programmplan Wilhelmsburg	7
	3.3.2 Landschaftsrahmenplan	7
	3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand	7
	3.5 Naturräumliche Gegebenheiten	8
	3.6 Erholungsnutzung	11
4.	<u>Umweltbericht</u>	11
5.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	12
	5.1 Reines Wohngebiet	12
	5.2 Allgemeines Wohngebiet	13
	5.3 Mischgebiet	14
	5.4 Blockheizkraftwerk	16
	5.5 Energetische Optimierung	16
	5.6 Brauchwassernutzung	17
	5.7 Gestalterische Anforderungen	17



5.8	Straßenverkehrsflächen, Erschließung	18
5.9	Wasserfläche / Gesetzlich geschützte Biotope	19
5.10	Grünflächen	20
5.10.1	Öffentliche Grünfläche	20
5.10.2	Private Grünfläche / Dauerkleingärten	21
5.11	Altlastenverdächtige Flächen	22
5.12	Lärmschutz	24
5.13	Fläche für die Abwasserbeseitigung	26
5.14	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
5.14.1	Baumschutz	26
5.14.2	Begrünungsmaßnahmen	27
5.14.3	Oberflächenentwässerung / Gewässer- und Bodenschutz	29
5.14.4	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
6.	<u>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</u>	33
6.1	Bodenfunktion	33
6.2	Wasserhaushalt	34
6.3	Pflanzen- und Tierwelt	34
6.4	Lokalklima	35
6.5	Orts- und Landschaftsbild	36
6.6	Zusammenfassung	36
7.	<u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	37
8.	<u>Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fach- planungen</u>	37
9.	<u>Flächen- und Kostenangaben</u>	38
9.1	Flächenangaben	38
9.2	Kostenangaben	38

Anhang: Pflanzliste

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach dem bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan klimaschutz-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 2/ 99 vom 22. Juni 1999 (Amtl. Anz. S. 1723) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie drei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Oktober 1998, 16. Oktober 2000, 30. April 2003 und 9. August 2004 (Amtl. Anz. 1998 S. 3009, 2000 S. 3442, 2003 S. 1852, 2004 S. 1602) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 ist Teil einer insgesamt rund 15 ha großen Wohnungsbau-Reservefläche am Niedergeorgswerder Deich. In einem ersten Realisierungsschritt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie vorhandene Kleingärten in Teilbereichen in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Plangebiet ist zweigeteilt. Blatt 1 umfasst die Flächen südlich der Rahmwerder Straße bis zur Buschweide und westlich des Niedergeorgswerder Deichs und stellt das „Baugebiet“ dar. Blatt 2 enthält die zugehörigen Ausgleichsflächen und Grünflächen an der Wilhelmsburger Dove-Elbe und der Hövelpromenade. Beide Plangebietsteile stehen in einem naturräumlichen Zusammenhang.

Der Senat hat für die Stadt Hamburg in der Drucksache 2002/672 das Leitbild „Wach-

sende Stadt“ formuliert und seine Politik auf qualitatives Wachstum ausgerichtet. Dabei wird auf die Notwendigkeit der zügigen Entwicklung neuer und attraktiver Wohnbauflächen besonderes Gewicht gelegt. Ein wesentliches Ziel dieses Leitbildes ist es, jungen Familien verstärkt bebaubare Grundstücke aus dem Eigentum der öffentlichen Hand anbieten zu können, um diese in Hamburg zu halten und eine Abwanderung ins Umland zu verhindern. Dazu ist die Bereitstellung von attraktiven Flächen für Wohnungsbau – auch in Wilhelmsburg - ein wichtiger Baustein, um ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

Der Stadtteil Wilhelmsburg bietet Ressourcen, die für die Gesamtstadt Hamburg von herausragender Bedeutung sind. In der Vergangenheit wurden Überlegungen für eine wohnungspolitische Entwicklung des Wilhelmsburger Raumes angestellt. Damit soll die Nachfrage gerade auch für Wilhelmsburger Bürger befriedigt und eine Abwanderung der Bevölkerung verhindert werden, indem ein differenziertes Angebot für Eigentumsmaßnahmen vorgehalten wird. Dies ist als wichtige Maßnahme für die Zukunft des Quartiers, die Stabilisierung des sozialen Gefüges und die Sicherung der Infrastruktur u.a. auch für den Erhalt und die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten in Georgswerder zu werten.

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 das Blatt 1 des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Der Niedergeorgswerder Deich ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben. Für Blatt 2 werden neben der Wasserfläche der Wilhelmsburger Dove-Elbe Grünflächen und naturbestimmte Flächen dargestellt.

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) stellt im Landschaftsprogramm für das Blatt 1 die Milieus "Etagenwohnungen" und "gartenbezoge-

nes Wohnen" für die westlich daran anschließenden Flächen bis zur Niedergeorgswerder Wetteren sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Grüne Wegeverbindung“ dar. Die Flächen entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe (Blatt 2) sind als Milieu "naturnahe Landschaft" mit dem Zusatz "Auenentwicklungsbereich" und „Kleingärten“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen werden „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, „Landschaftsachse“ und „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Eine grüne Wegeverbindung führt in Nord-Südrichtung von der Rahmwerder Straße entlang der Niedergeorgswerder Wetteren bis zu dem südlichen Kleingartengebiet. Ein weiterer Grüner Weg verläuft über die Buschweide bis zur Wilhelmsburger Dove-Elbe und hat über eine Brücke Anschluss an die Flächen auf dem südlichen Ufer der Wilhelmsburger Dove-Elbe und zum Ortskern Wilhelmsburg.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt westlich des Niedergeorgswerder Deichs die Biotopentwicklungsräume „Städtisch geprägte Bereiche, teils geschlossen, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) und „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar. Der Bereich entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe ist als „Grünland“ (6) mit der überlagernden Darstellung „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b) und „Kleingarten“ (10b) dargestellt.

Beide Pläne stellen in einem ca. 50 m bis 60 m breiten Bereich entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe das geplante Landschaftsschutzgebiet dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Baustufenplan Wilhelmsburg

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (HmbGVBl. S. 7), dieser enthält die Ausweisung Außengebiet mit Ausnahme eines 40 m-Streifens beiderseits des Niedergeorgswerder Deichs, in dem Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt ist. Entlang der

Wilhelmsburger Dove-Elbe ist für eine ca. 70 m breite Fläche die Absichtserklärung für ein Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Wilhelmsburg 71

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Bebauungsplans Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 206), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 509, 510) und des Grünordnungsplans Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 510). Dort ist die Straßenverkehrsfläche des Langenhövel festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Das Plangebiet Wilhelmsburg 81 befindet sich in einer Region, die ursächlich aufgrund von Luftverunreinigungen von Oberbodenbelastungen durch Schwermetalle und Arsen betroffen ist. Im Rahmen der Planaufstellung wurden deshalb im Jahr 2001 Bodenuntersuchungen durchgeführt.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359,1380).

3.2.5 Gesetzlich geschütztes Biotop

Bei der Wilhelmsburger Dove-Elbe handelt es sich teilweise um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356). Die Wilhelmsburger Dove-Elbe gehört zu dem Biotoptyp

„Bach-Altarm“. Das gesetzlich geschützte Biotop wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Programmplan Wilhelmsburg

Der Programmplan Wilhelmsburg von Juni 1983 stellt für das Plangebiet reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 dar. Entlang des Niedergeorgswerder Deichs wird in einem 40 m breiten Streifen allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Weiterhin ist ein Pumpwerk dargestellt sowie eine Wegeverbindung entlang der Rahmwerder Straße und der Buschweide.

3.3.2 Landschaftsrahmenplan

Zusätzlich zu den Darstellungen des Programmplans werden im Landschaftsrahmenplan Wilhelmsburg von Juni 1983 reines Wohngebiet, Einzelhausbauweise mit 25 bis 55 vom Hundert (v.H.) privatem Grün dargestellt. In einem 40 m-Streifen entlang des Niedergeorgswerder Deichs ist allgemeines Wohngebiet mit 20 v.H. öffentlich zugänglichem Grün dargestellt. Eine zusätzliche Wegeverbindung verläuft an der westlichen Plangebietsgrenze an der Brackwettern.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 17,2 ha. Die Flächen liegen im Nordosten des Stadtteils Wilhelmsburg im Niederungsbereich der Wilhelmsburger Dove-Elbe. Zirka 1000 m nordöstlich des Plangebiets (Blatt 1) befindet sich das Gewerbegebiet Veddel- Peute, insbesondere mit dem Betriebsstandort der Norddeutschen Affinerie.

Das nördliche Plangebiet (Blatt 1) wird begrenzt durch Rahmwerder Straße, Niedergeorgswerder Deich, Buschweide und die Brackwettern. Das südliche Plangebiet (Blatt 2) erstreckt sich in etwa 50 m Breite entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe und weitet sich im Süden bis zur Brackwettern aus.

Das Gebiet ist zu einem großen Teil unbebaut. Es wird geprägt durch die zwischen den Deichen liegenden landwirtschaftlichen Flächen, das teilweise noch feinmaschige Grabensystem, die Kleingärten und die deichbegleitende Bebauung sowie verstreute Einzelhäuser bzw. Behelfsbauten. Zwei nicht störende Gewerbetriebe, ein Elektronikbetrieb (Flurstück 4889) und eine Gaststätte mit Hotel (Flurstücke 979 und 981) sind ansässig. Eine Kleingartenanlage befindet sich an der Rahmwerder Straße (Blatt 1) sowie weitere Kleingartenanlagen im südlichen Plangebiet (Blatt 2) zwischen Hövelweg und Wilhelmsburger Dove-Elbe. Im Übrigen wird das südliche Plangebiet (Blatt 2) geprägt durch Grünlandflächen, zahlreiche ungenutzte Flächen mit Gehölzbestand, Wiesen und Wildstaudenbewuchs.

Ferner sind insgesamt 6 Behelfsheime bzw. Wohngebäude vorhanden. Auf Flurstück 5152 (Blatt 1) befindet sich ein Abwasserpumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung. Eine Netzstation der Hamburgische Electricitätswerke AG befindet sich auf Flurstück 9982.

Das Bebauungsplangebiet ist nach dem Trennsystem besiedelt. In der Rahmwerder Straße liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwassersiel. In den Straßen Langenhövel und Niedergeorgswerder Deich ist ein Schmutzwassersiel vorhanden. Die auf den Kleingartenparzellen stehenden Gartenhäuser bzw. Lauben, die Einzelhäuser und Behelfsheime sind nicht an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen.

3.5 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Elburstromtal, innerhalb des Teilraumes Wilhelmsburger Elbinsel. Im Landschaftsachsenmodell bildet die Wilhelmsburger Dove-Elbe die "Wilhelmsburger Dove-Elbe-Achse", die sich nach Westen über den Ernst-August-Kanal und den Reiherstieg fortsetzt und nach Osten über die Rhee und Wilhelmsburg-Ost eine Verbindung zur Norderelbe hat.

Topographie, Geologie, Boden

Im Bereich der geplanten Bebauung liegen die Geländehöhen bei 0,8 bis 1 m über Normalnull (NN). Rahmwerder Straße, Langenhövel und Buschweide erheben sich

mit 1,2 bis 1,4 m über NN etwas über das umliegende Geländeniveau. Die Flächen steigen zum Niedergeorgswerder Deich an, welcher auf einer Höhe von ca. 3 bis 3,7 m über NN liegt. Der höchste Punkt befindet sich an der Ecke Rahmwerder Straße und Niedergeorgswerder Deich mit 3,7 m über NN. Innerhalb der geplanten Ausgleichsflächen an der Wilhelmsburger Dove Elbe werden - meist auf den Wegen - Höhen von 0,9 m über NN gemessen.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets finden sich wechselnd starke Bodenschichten aus Jungem Klei, Sand, Torf und Klei. Klei wechselnd über Torf und Sand steht im Nordosten (Ecke Rahmwerder Straße/ Niedergeorgswerder Deich) an. Entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe hat der Boden einen unregelmäßigen Aufbau aus jungem Sand mit Klei.

Wasserhaushalt

Die nicht durch Aufhöhung veränderten Marschengebiete werden durch eine Grabenwasserhaltung entwässert, die über ein Schöpfwerk reguliert wird. Zahlreiche Gräben mit Abfluss zur Wilhelmsburger Dove-Elbe durchziehen das Gebiet. Der Hauptentwässerungsgraben ist die Brackwettern oder Niedergeorgswerder Wettern. Es gibt aber auch dicht nebeneinanderliegende (Abstand 10 m bis 20 m) Beetgräben, die innerhalb der einzelnen Felder der noch erhaltenen Grünlandflächen der Wassersammlung dienen und keine Verbindung zu den Abzugsgräben haben.

Die Grundwasserstände liegen in Oberflächennähe und wurden in ihrem natürlichen Stand durch künstliche Wasserhaltung oder Auffüllung verändert. Die Flächen nördlich Langenhövel sind stark grundwasserbeeinflusst und südlich Langenhövel grundwassernah. Entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe sind die Böden teils grundwassernah und teils stark grundwassergeprägt. Das Plangebiet gehört zu einem Bereich der Marsch, in denen die Schwankungen der Elbwasserstände die Grundwasserspiegel nur gedämpft oder gar nicht beeinflussen. Der Grundwasserspiegel liegt unterhalb der mittleren Wasserstände der Elbe und tritt somit in Wilhelmsburg an die Oberfläche, so dass eine dauerhafte künstliche Grundwasserabsenkung notwendig ist. In den Oberflächenwassergräben werden permanent künstliche Wasserstände von 0 bis

0,5 m über NN gehalten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unter diesen gegebenen Verhältnissen auszuschließen.

Nach den Kriterien der biologischen Gewässergütekartierung wird die Wilhelmsburger Dove-Elbe der Gewässergüteklasse II-III, "kritisch belastet" zugeordnet.

Tier- und Pflanzenwelt

Die Wilhelmsburger Dove-Elbe als Altarm der Elbe ist heute ein stehendes Gewässer ohne Einfluss des Tidenhubs. Sie verfügt über üppige Vegetation und ist Lebensraum für zahlreiche Wasservögel.

In der Brackwettern findet sich in Bereichen mit guter Belichtung eine stark ausgeprägte Unterwasservegetation. Die kleinen Gräben, von denen einige nur zeitweise Wasser führen, haben einen typischen Bewuchs mit Röhrichtpflanzen. Diese Feuchtlebensräume sind bedeutsam für zahlreiche Amphibien, Insekten und Vögel.

Zwei langgestreckte brachgefallene Grünlandflächen erstrecken sich südlich der Kleingartenkolonie. Auf dem feuchten Grünland hat sich Hochstaudenflur und Röhricht sowie im hinteren Teil dichter Weiden- und Birkenbestand entwickelt. Zwischen Langenhövel und Buschweide hat sich auf den Feuchtgrünlandflächen eine dichte Grasflur und entlang der Brackwettern eine Hochstaudenflur eingestellt.

Große Weiden, Pappeln, Eschen, Erlen und Birken bilden die wichtigsten Baumarten im Gebiet. Es kommen aber auch Ahorn und Eichen vor. Sie stehen einzeln, in Reihen oder bilden einen dichten Bestand wie an der Rahmwerder Straße, entlang der Brackwettern oder der Wilhelmsburger Dove-Elbe. Einzelne Kopfweiden stehen an der Wilhelmsburger Dove-Elbe und an der Brackwettern.

Lokalklima

Die ausgedehnten Grünflächen tragen zum Ausgleich des Stadtklimas und zur Lufthygiene bei. Laut Landschaftsprogramm, Karte Klimatope, gehören die Parkanlagen und Kleingärten zu den bioklimatischen und lufthygienischen Entlastungsräumen sowie Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten, in denen es keine oder nur eine geringe

Veränderung der natürlichen Klimaausprägung gibt. Die Stadtrandbebauung mit baulich urbanen Elementen wie Gebäuden und versiegelten Flächen gilt als Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch teilweise offene Wiesen bzw. Brachflächen, die von zahlreichen Gräben durchzogen werden und eine geringe Gehölzausstattung aufweisen. Die aufgelockerte Wohnbebauung, kleinteilige Gartennutzung und vereinzelte Gewerbebetriebe vermitteln dörflichen Charakter.

3.6 Erholungsnutzung

Als Landschaftsbereich mit naturraumtypischer Ausstattung und Identität kommt dem Gebiet herausragende Bedeutung für die Erholungsnutzung im Wilhelmsburger Raum zu. Die Flächen eignen sich zum Naturerleben und -beobachten für Feierabendbesucher und Wochenendausflügler. Zahlreiche Fußgänger und Radfahrer, insbesondere auch Kleingartenbesucher, nutzen die vielen Verbindungswege innerhalb der Wilhelmsburger Dove-Elbe Niederung. Die bedeutendste Verbindung von der Veddel in den Wilhelmsburger Osten und zur Norderelbe stellt die Hövelpromenade dar, als ein wichtiger uferbegleitender Weg entlang der Wilhelmsburger Dove Elbe. Langenhövel und Buschweide dienen als Verbindung vom Niedergeorgswerder Deich zur Hövelpromenade. Das Grundstück 1866 (Blatt 2) stellt eine Barriere für den Uferweg dar, da ein öffentlicher Durchgang untersagt wird.

An der Rahmwerder Straße liegen mehrere Kleingärten des Kleingartenvereins Niedergeorgswerder Deich. Weitere Kleingärten des Vereins Hövelpromenade liegen im südlichen Plangebiet, davon 54 Parzellen an der Hövelpromenade/ Ecke Hövelweg und 17 im Südteil zwischen Brackwettern und Wilhelmsburger Dove-Elbe.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt (s. Ziffer 3.2.4).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Mit Ausnahme des Mischgebiets und eines ca. 40 m breiten Streifens entlang des Niedergeorgswerder Deichs südlich der Straße Langenhövel werden die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen des Blattes 1 als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt weitgehend 0,3. Unter Berücksichtigung des typischen Siedlungscharakters in Georgswerder, des vorhandenen Freiflächenanteils, des Bewuchses sowie der dezentralen Lage, ist die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in diesen Gebieten nicht ausgeschöpft worden. Lediglich im Bereich der Reihenhausbebauung auf den Flurstücken 976 und 9069 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da hier aufgrund der Grundstücksflächensituation eine Grundflächenzahl von 0,3 nicht realisierbar ist.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte nördlich der Straße Langenhövel durch Festsetzung von Bautiefen von 12 m bzw. 18 m. Hiermit soll eine flexible Bebauung der Grundstücke mit einem möglichen Spielraum für die Anordnung der Gebäude gewährleistet werden. Die Flächenausweisung auf den Flurstücken 987, 10663 und 10665 soll eine rückwärtige Bebauung ermöglichen.

Es sollen durch entsprechende Festlegungen der offenen Bauweise nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss entstehen. Im Bereich der Reihenhausbebauung wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Weiterhin ist im gesamten reinen Wohngebiet bei den in offener Bauweise zu errichtenden Einzel- und Doppelhäusern eine Beschränkung auf jeweils höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um einen aufgelockerten Charakter des Wohngebiets zu gewährleisten und insbesondere den motorisierten Individualverkehr im Plangebiet auf ein Minimum zu beschränken. Im nordwestlichen Teil des reinen Wohngebiets sind auf einer Teilfläche der Flurstücke 10663 bis 10666 und 987 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Dies ist zum Schutz der angrenzenden Maßnahmenfläche einschließlich der Brackwettern und des parallel verlaufenden Wanderwegs nördlich der Straße Langenhövel erforderlich. Nördlich angrenzend und

südlich des Langenhövel kann auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden, da die ausgewiesene Maßnahmenfläche unter Berücksichtigung der im angrenzenden Bebauungsplan Wilhelmsburg 71 getroffenen Festsetzung einer Parkanlage mit einem Schutzabstand von insgesamt ca. 20 m ausreichend breit ist.

Südlich der Straße Langenhövel wird mittels Flächenausweisungen ein großer Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Baukörper festgelegt.

Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Es ist beabsichtigt, hier flächensparende, kostengünstige und verdichtete Bauformen entstehen zu lassen. Eine Bauweise wurde für die mit „A“ bezeichneten Flächen nicht festgesetzt, um eine flexible und individuelle Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Südlich der mit „A“ bezeichneten Flächen sollen ebenfalls wie im nördlichen Bereich durch entsprechende Festlegungen der offenen Bauweise nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss entstehen, um auch hier den aufgelockerten Charakter des Wohngebiets zu gewährleisten.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

In einem etwa 40 m breiten Streifen westlich des Niedergeorgswerder Deichs südlich der Straße Langenhövel wird gemäß Programmplan Wilhelmsburg allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit einer Nutzungsmischung von Wohnen mit gewerblichem Anteil geschaffen, unter Beachtung einer flexiblen Bebaubarkeit. Die Flächenausweisung in diesem Bereich ermöglicht neuen Wohnobjekten mit gewerblichem Anteil eine wirtschaftliche und gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke einschließlich einer individuellen Anordnung der Gebäude. Die festgesetzten Bautiefen außer auf den mit „A“ bezeichneten Flächen betragen 20 m. Dies orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und sichert eine annehmbare Distanz zur westlich geplanten eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt. Die Unterschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 Bau-nutzungsverordnung resultiert aus dem städtebaulichen Umfeld und gewährleistet ei-

ne angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Entlang des Niedergeorgswerder Deichs sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Bemessung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist aufgrund der Böschungsverhältnisse am Niedergeorgswerder Deich die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks maßgebend.

5.3 Mischgebiet

Im Bereich zwischen Rahmwerder Straße, Niedergeorgswerder Deich, Langenhövel und der neuen Planstraße wird Mischgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung berücksichtigt einerseits am Niedergeorgswerder Deich bereits bestehende gewerbliche Strukturen; der rückwärtige Bereich soll allerdings in seiner Entwicklung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt werden. Der Bebauungsplan leistet damit einen Beitrag zur Nutzungsmischung auf Quartiersebene, wodurch eine wohnungsnaher Versorgung planungsrechtlich ermöglicht sowie ein städtisches Ambiente gefördert wird. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung ist die Festsetzung eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets nicht vertretbar (s. Ziffer 5.11).

Für die Flurstücke 4889, 9069 (teilweise), 9067 (teilweise), 979 und 981 (teilweise) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Ausweisung trägt dem Bestand und der geplanten Erweiterung des Beherbergungsbetriebes (Flurstücke 979, 981) Rechnung und gewährleistet eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

Die Grundflächenzahl beträgt für die restlichen Flurstücke 0,3. Die Unterschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung resultiert aus dem städtebaulichen Umfeld und der geplanten Entwicklung zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet. Für das gesamte Mischgebiet wird offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung entlang des Niedergeorgswerder Deichs zu gewährleisten und ebenso Sichtbeziehungen in rückwärtige Bereiche zu schaffen.

Um einen Übergang zu dem westlich angrenzenden reinen Wohngebiet zu schaffen und um den beabsichtigten aufgelockerten Charakter des Gebiets zu gewährleisten, wird die Geschossigkeit gestaffelt. Entlang des Niedergeorgswerder Deichs wird eine

Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Der anschließende rückwärtige Bereich wird in einer Breite von 27 m zweigeschossig als Höchstmaß sowie der übrige Bereich bis zur festgesetzten Erschließungsstraße eingeschossig ausgewiesen.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte durch Festsetzung von Bautiefen zwischen 13 m und 27 m. Hiermit soll eine flexible Bebauung der Grundstücke mit einem möglichen Spielraum für die Anordnung der Gebäude gewährleistet werden. Auf dem Flurstück 5056 wird mit der Ausweisung einer Bautiefe von 12 m eine zusätzliche rückwärtige Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Im nordwestlichen Bereich sollen durch entsprechende Festlegungen nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss entstehen. Bei den in offener Bauweise zu errichtenden Einzel- und Doppelhäusern wird eine Beschränkung auf jeweils höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um einen aufgelockerten Charakter des Gebietes zu gewährleisten und insbesondere den motorisierten Individualverkehr im Plangebiet auf ein Minimum zu beschränken.

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dieser Regelung wird die Zielsetzung verfolgt, die angestrebte Entwicklung einer Wohn- und Mischnutzung nicht zu gefährden. Die Gefahr einer Verdrängung von erwünschten Nutzungen ist insbesondere durch den Betrieb von Spielhallen u.ä. Unternehmen dadurch gegeben, dass sich durch den Betrieb in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen lässt als beispielsweise durch den Betrieb von gewerblichen Nutzungen. So sind z.B. die Betreiber von Spielhallen aufgrund des personalexintensiven Betriebes in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Bewerber. Der Ausschluss soll eine Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzungen von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören,

verhindern und damit einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegenwirken.

5.4 Blockheizkraftwerk

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk - Fernwärmenetz anzuschließen. In den Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl und gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung erfolgt insbesondere zur Umsetzung einer nachhaltigen und umweltgerechten Stadtentwicklung im Sinne der Agenda 21; sie ist im Interesse einer wirtschaftlich effizienten Wärmeversorgung des Neubaubereichs und aus umwelt- und ressourcenschonenden Gründen getroffen worden. Ein Gutachten zum Wärme- und Stromversorgungskonzept vom September 2003 hat gezeigt, dass ein Anschluss des zentralen Bereiches des Bebauungsplangebietes (Blatt 1) an eine zentrale Wärmeversorgung wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist. Der zuständigen Fachbehörde liegt ein Angebot eines Betreibers unter den gegebenen Rahmenbedingungen vor. Für die für den Betrieb eines Blockheizkraftwerkes erforderliche Grundstücksfläche von ca. 30 m² muss keine Festsetzung erfolgen. Sie kann als Nebenanlage sowohl innerhalb als auch außerhalb der Bauflächen untergebracht werden.

5.5 Energetische Optimierung

Die Wohnbebauung soll möglichst umweltschonend in das bisherige Landschaftsgefüge integriert werden. Um die Schadstoffe durch Heizung und Warmwasser zu minimieren ist eine energiesparende und somit immissionsarme Siedlungs- und Baustruktur insbesondere in den mit „A“ bezeichneten Bereichen vorzusehen. Ein wesentlicher Aspekt einer energiesparenden Baustruktur liegt in Gebäudeformen, die das erforderliche Bauvolumen mit möglichst geringen Fassadenflächen nach außen abgrenzen.

Die Fenster von Gebäuden wirken als ein höchst effektives passives Solarsystem, deren Wärmegewinne insbesondere im Winter bei tieferstehender Sonne und in den Übergangsmonaten zur zusätzlichen Raumerwärmung genutzt werden können. Danach ist es möglich, dass Räume, die mit ihren Fenstern der Sonne zugewandt sind,

einen wesentlichen Anteil des während der Heizperiode anfallenden Heizungswärmebedarfs durch Nutzung der passiven Sonnenenergie abdecken können. Dies ist u.a. auch abhängig von dem Wärmedämmstandard des Gebäudes (z.B. Niedrigenergiebauweise).

5.6 Brauchwassernutzung

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei Neubau der Wohngebäude nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört wegen der hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies und die unverhältnismäßigen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von besonderen Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzungsanlage zur Verfügung und finden Verwendung z.B. für die Wasserspülung der Toiletten; das Niederschlagswasser hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt kann damit einerseits eine sparsamere Nutzung des nur bedingt erneuerbaren Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Entwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

5.7 Gestalterische Anforderungen

Damit ein harmonisches Orts- und Straßenbild entstehen kann, soll die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bebauung anknüpfen. Daher wird festgesetzt, dass bei Putzbauten helle Farbtöne sowie bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 6). Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild wird außerdem bestimmt, dass Kellerersatzräume und Garagen dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen sind (vgl. § 2 Nummer 7). Darüber hinaus sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 15 Grad zulässig. Bei Dachpfannen sind nur rote oder anthrazitfarbene Farbtöne zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzungen beinhalten typische Gestaltungsmerkmale für Wilhelmsburg und berücksichtigen die hier bereits bei bestehenden Gebäuden verwendete Material- und Farbwahl (insbesondere im westlich angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplans Wilhelmsburg 71).

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m kann zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dem Vortreten untergeordneter Gebäudeteile in geringem Ausmaß wird eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

5.8 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebiets ist von der Hauptverkehrsstraße Niedergeorgswerder Deich aus über die Erschließungsstraße Langenhövel vorgesehen. Das weitere innere Erschließungssystem besteht aus den vom Langenhövel ausgehenden zwei neuen Planstraßen, die durch weitere private Pfeifenstiele ergänzt werden können. Die beiden Planstraßen sind mit Breiten von 7 m bzw. 11 m festgesetzt. Innerhalb der 11 m breiten Straßenverkehrsflächen ist jeweils am Ostrand eine etwa 4 m breite Fläche für den Hauptentwässerungsgraben unverbindlich vorgemerkt. Die geplante Kehre am Ende der südlichen neuen Planstraße weist einen Durchmesser von 20 m auf. Die nördliche neue Planstraße verbindet als verkehrsberuhigter Bereich den Langenhövel und die Rahmwerder Straße.

Für die Erschließung der mit „A“ bezeichneten Wohnbauflächen sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 4).

Weitere Flächen für die Oberflächenentwässerung können auf den mit „A“ bezeichneten Flächen notwendig werden. Für die offene Oberflächenentwässerung der mit „A“ bezeichneten Flächen muss § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 15) berücksichtigt werden.

Darüber hinaus können insbesondere zur Erschließung der Flurstücke bzw. der Flurstücksteile 10663, 10665, 983, 982, 9067, 9069, 10586, 5185, 1272, 1273, 5189, 1275, 1276, 1279, 1280, 1281 von der neuen Planstraße aus weitere (private) Pfeifenstiele erforderlich werden. Alternativ kann auch gemäß der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004

(HmbGVBl. S. 375) in den Fällen der Bebauung eines Grundstücks mit einem Einzel- oder Doppelhaus geringer Höhe mit insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen, die Erschließung durch die dingliche Sicherung (im Grundbuch) eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert werden.

Das durch die Umsetzung des Bebauungsplans zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über die bestehenden Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Im Plangebiet sind für das anfallende Schmutzwasser in den geplanten Erschließungsstraßen Schmutzwassersiele herzustellen, die an das vorhandene Schmutzwassersiel in der Straße Langenhövel angeschlossen werden.

Die notwendigen Stellplätze sollen in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf den jeweiligen Grundstücken angelegt werden.

Für den Niedergeorgswerder Deich sind zusätzliche Straßenverkehrsflächen bis zu 6 m Breite ausgewiesen (Flurstücke 10587, 10586, 5185, 9065). Sie werden für den Ausbau erforderlicher Fahrbahnbreiten und Nebenflächen für Buslinien sowie der Veloroute 10 benötigt. Bei der Herstellung von Sichtdreiecken auf die Hövelpromenade ist das Erhaltungsgebot für den vorhandenen Gehölzbestand zu beachten.

Für den festgesetzten Baukörper an der Rahmwerder Straße sind Grundstückszufahrten über die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Zur Sicherung dieser Fläche sollen deshalb die Unterbrechungen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Es wird festgesetzt, dass die südlich der Rahmwerder Straße festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für notwendige Grundstückszufahrten im Bereich des nordwestlichen Baukörpers auf dem Flurstück 976 der Gemarkung Wilhelmsburg unterbrochen werden kann (vgl. § 2 Nummer 9).

5.9 Wasserfläche / Gesetzlich geschützte Biotope

Die Wilhelmsburger Dove-Elbe ist in ihrem aktuellen natürlichen Verlauf als „Wasserfläche“ nachrichtlich übernommen. Sie gehört zu dem Biototyp „Bach-Altarm“, der

gemäß § 28 HmbNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde.

5.10 Grünflächen

5.10.1 Öffentliche Grünfläche

Auf der Nordseite der Buschweide (Blatt 1) wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier verläuft zwischen Wilhelmsburger Dove-Elbe und Niedergeorgswerder Deich eine Wegeverbindung, der eine besondere Bedeutung zukommt. Eine fußläufige Anbindung der neuen Bauflächen im Norden über das Flurstück 1278 ist vorgesehen. Durch die Bebauung entsteht eine durchgehende Siedlungsfläche, so dass die restlichen Bestandteile der noch landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft verloren gehen. Der Erhalt kleiner Grünlandflächen, Hecken und Baumreihen sowie die Freihaltung von Bebauung an der Buschweide dienen dem Schutz des noch typischen Niederungsbereiches in diesem Erholungsraum.

Vom Ausbau der Grünverbindung im Verlauf des Grünzugs Buschweide sind vier Wohngebäude (Buschweide 6, 10, 12 und 14) und mehrere Nebengebäude / Lauben betroffen. Zur Realisierung des Grünzugs wird das Flurstück 1279 in das vorgesehene Bodenordnungsgebiet einbezogen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird dabei die Aufgabe der bisherigen Wohnnutzung unter Berücksichtigung von Entschädigungsleistungen in der vorgesehenen Grünfläche mit den bisherigen Nutzern / Eigentümern verhandelt werden. Hinsichtlich einer befristeten Weiternutzung bis zur Erstellung von Neubauten im ausgewiesenen Bereich des reinen Wohngebiets und der Realisierung der Grünfläche wird im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens entschieden. Es ist beabsichtigt, mit den derzeitigen Bewohnern der Behelfsheime eine einvernehmliche Regelung zu erzielen. Ziel ist es, ein Auswohnen mit Bestandsschutz sicherzustellen.

Gemäß dem Handlungskonzept des Senats für Behelfsheime und Behelfsheimgebiete (zu dessen Zielen die Bürgerschaft am 2. Juli 1980 ihr generelles Einverständnis erklärt hat) sollen die in den letzten Kriegs- und in den ersten Nachkriegsjahren entstandenen Behelfsbauten im Interesse stadtplanerischer, wohnungspflegerischer und

insbesondere sanitärer Anforderungen nach und nach aufgegeben werden. Dies gilt insbesondere für Flächen, die als Dauerkleingärten planerisch ausgewiesen sind und genutzt werden sollen, ohne dass deswegen eine planmäßige Räumung von Behelfsheimen auf diesen Flächen befristet wird. Bauliche Maßnahmen zur Instandhaltung der vorhandenen Bausubstanz und Sicherung der Wohnfunktion (z.B. Dach- und Fensterreparaturen) sowie wertsteigernde Maßnahmen (z.B. Modernisierungen) sind weiterhin möglich, sofern sie die Standdauer der Gebäude nicht verlängern und ein Mehrwertverzicht vereinbart wird. Die Beendigung der jeweiligen Standdauer des einzelnen Gebäudes ist gegeben, wenn Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr ausreichen, die Gebäudefunktion zu erhalten und Erneuerungsmaßnahmen erforderlich würden. Die Frage des sog. Auswohnens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern richtet sich nach anderen öffentlich- bzw. privatrechtlichen Regelungen.

Im Südteil des Plangebiets (Blatt 2) sind entlang der Wilhelmsburger Dove Elbe öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie umfassen den Bereich der Hövelpromenade und die nicht als Kleingärten bzw. zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen zwischen Hövelweg und Brackwettern. Diese Flächen stellen ebenfalls eine Fortführung der bereits im angrenzenden Bebauungsplan Wilhelmsburg 71 ausgewiesenen Maßnahmenfläche mit integriertem Geh- und Radweg dar und dienen zusammen mit dem festgesetzten Wanderweg der Einbindung in das übergeordnete Wegenetz entlang der Wilhelmsburger Dove Elbe. An insgesamt drei Stellen werden Zugänge zum Wasser geschaffen, d. h. die öffentliche Grünfläche erstreckt sich bis zum Ufer. Innerhalb dieser Grünfläche sind für zwei Teilflächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die mit  "GB" bezeichneten Flächen sind als artenreich gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Laubholzarten zu entwickeln bzw. zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 20.1). Die Festsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche dient der Sicherstellung und einfacheren Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen.

5.10.2 Private Grünfläche / Dauerkleingärten

Im südlichen Plangebiet (Blatt 2) werden östlich des Hövelswegs die vorhandenen Kleingärten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Durch die bisher geltende planungsrechtliche Ausweisung als Außengebiet im Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (HmbGVBl. S. 7) waren die Kleingärten nicht dauerhaft gesichert. Außer dem Freizeitwert und der sozialen Funktion erfüllen Dauerkleingärten eine wichtige ökologische und klimatische Aufgabe.

Eine Ausweisung der im nördlichen Plangebiet (Blatt 1) im Norden vorhandenen Kleingärten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist aufgrund der Bodenbelastung nicht möglich. Die Ergebnisse der 2001 durchgeführten Bodenuntersuchung bestätigen eine erhebliche Belastung des Oberbodens (s. Ziffer 5.11). Angesichts dieser Belastungssituation verbietet es die Vorsorgepflicht, diese Flächen als Dauerkleingärten auszuweisen. Allein die Anwendung von Hinweisen und Nutzungsaufgaben ist nicht verantwortbar. Für eine dauerhafte Ausweisung wäre eine Nutzbarkeit ohne Einschränkungen unverzichtbar.

Insgesamt werden im Plangebiet 24 Kleingärten (davon 4 Behelfsheime) aufgehoben. Es ist beabsichtigt, für die wegfallenden Kleingärten Ersatz in angrenzenden Bereichen zu schaffen. Eine kurzfristige Nutzungsänderung wird nicht angestrebt. Die bestehenden Lauben sollen im Einvernehmen mit dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg erst abgerissen werden, wenn die Parzellen seitens der Pächter aufgegeben werden. Für die künftig entfallenden Kleingärten besteht Ersatzlandspflicht gemäß 10.000er-Vertrag.

5.11 Altlastenverdächtige Flächen

Das Plangebiet Wilhelmsburg 81 befindet sich in einer Region, die ursächlich aufgrund von Luftverunreinigungen von Oberbodenbelastungen durch Schwermetalle und Arsen betroffen ist. Im Rahmen der Planaufstellung wurden deshalb im Jahr 2001 Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die Belastung des Oberbodens durch Arsen, Cadmium und Blei ist in diesem Bereich als erheblich anzusehen. Auf den beprobten Flächen liegen die analysierten Werte von Arsen durchweg über dem von der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord-

nung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) vorgegebenen Prüfwert für Kinderspielflächen. Auf zwei Teilflächen wird der Prüfwert der BBodSchV für Wohnen überschritten. Auf ca. der Hälfte der beprobten Flächen liegt außerdem für den Parameter Cadmium eine Überschreitung des Prüfwerts der BBodSchV für Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereich für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, vor. Auf diesen Flächen wird zudem für Blei der Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen überschritten, wobei eine Teilfläche den Prüfwert für Wohnen übersteigt.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bodenuntersuchungen und der Abschätzung zukünftiger Depositionsbelastungen sind die Voraussetzungen für eine Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs für die Flächen im nördlichen Teilbereich (Blatt 1) erfüllt.

Eine Ausweisung des Gebiets als Wohn- und Mischgebietsfläche steht unter der Maßgabe, dass bei der Anlage von Kinderspielplätzen oder Hausgärten die durchwurzelbaren Bodenschichten auszutauschen und durch unbelastetes Material gemäß den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu ersetzen sind. Die Gestaltung von Kinderspielplätzen und Hausgärten ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erdbaumaßnahmen ist mit kontaminiertem Boden zu rechnen. Tatsächlich belastetes Material ist fachgerecht zu behandeln.

Im südlichen Teilbereich (Blatt 2) werden sämtliche Prüf- bzw. Maßnahmenwerte der BBodSchV unterschritten, mit Ausnahme einer Parzelle im Bereich des Kleingartenvereins 772 (Gartengemeinschaft Hövelpromenade). Für diese Parzelle wurde von der zuständigen Behörde eine gesonderte Gefährdungsabschätzung und Bewertung für den Pfad Boden-Nutzpflanze durchgeführt, woraus sich Handlungsempfehlungen für die kleingärtnerischen Nutzung ergaben. Der Ausweisung des Kleingartengeländes als Dauerkleingarten steht aus Sicht der Bodenbelange nichts entgegen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Bodenbelastungen durch die Deponie Georgswerder (außerhalb des Plangebiets) können ausgeschlossen werden. Die Deponie ist mittlerweile saniert. Die gesamte

Deponiefläche ist mit einem mehrschichtigen Oberflächenabdichtungssystem, das u.a. eine Kunststoffdichtungsbahn (PEHD) über einer verdichteten tonhaltigen Bodenschicht (Geschiebemergel) enthält, überdeckt. Nur das Oberflächenwasser und das oberhalb der Dichtungsbahn anfallende, unbelastete Bodenwasser laufen ab. Es existiert ein Gassammelsystem. Eine Ringdrainage führt belastetes Sickerwasser aus dem Deponieinnern zu einem Spezialklärwerk im nördlichen Bereich. Im Grundwasser existiert eine Verschmutzungsfahne, die sich in südwestlicher Richtung ausgebreitet hat und am Niedergeorgswerder Deich endet. Seit 1997 wird durch ein System von Sanierungsbrunnen am Südwestrand der Deponie die vorhandene Grundwasser-
verunreinigung gezielt abgebaut und eine künftige Schadstoffausbreitung über den Deponierand hinaus verhindert.

5.12 Lärmschutz

Aufgrund der Ergebnisse der vom „Arbeitskreis Georgswerder“ am 25. April 2003 durchgeführten Verkehrszählung wurde von der zuständigen Fachbehörde am 2. September 2003 eine eigene Verkehrserhebung durchgeführt. Diese Zählung erfolgte nach dem bewährten Standard. Die Ergebnisse passen größenordnungsmäßig zu den Zählergebnissen vom September 1996 (ca. 5000 Kfz/ 24 h). Das Ergebnis aller durchgeführten Verkehrserhebungen zeigt, dass es seit 1996 zu keiner wesentlichen Verkehrszunahme gekommen ist. Die Zahlen zeigen eine relativ konstante Entwicklung ohne gravierende Veränderungen in den letzten sieben Jahren.

Die entstehenden Immissionen durch Straßen und Schienenwege wurden in einer aktuellen lärmtechnischen Untersuchung im Januar 2004 geprüft. Grundlage für den Straßenverkehr waren die Verkehrserhebungen der zuständigen Fachbehörde für die angrenzenden Autobahnen aus 2002, Verkehrszählungen aus 2003 und Zählungen des „Arbeitskreises Georgswerder“ aus 2003. Für die Bahnstrecke wurden Analyse- (für 2003) und Prognosewerte (für 2015) zugrunde gelegt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich das Plangebiet als relativ stark lärmvorbelastet darstellt. Bei einer Überlagerung von Straßen- und Bahnlärm kann nachts an keiner Gebäudefassade der Beurteilungspegel von 49 dB(A) eingehalten werden. Ein Schutz der geplanten Bebauung ist durch Schallschutzeinrichtungen an den Haupt-

emissionsquellen Fernbahn sowie Bundesautobahnen A 252 und A 255 in vertretbarer Kosten-Nutzen-Relation nicht realisierbar. Auch mit Hilfe von Gebäudekörperstellungen kann aufgrund der Entfernungen zu den Schallquellen und der daher diffusen Schalleinträge kein ausreichender Schallschutz bewirkt werden. Der Orientierungsrahmen „Lärmschutzstandards für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenlärm“ ermöglicht allerdings in außergewöhnlich gelagerten Einzelfällen eine Überschreitung des Wertes von 49 dB(A), sofern besondere Umstände – bei entsprechendem baulichen Schallschutz – ein anderes Handeln rechtfertigen. Hier handelt es sich um eine Fallkonstellation, die vorrangig im Einwirkbereich von Schienenverkehrswegen mit Güterverkehr zu erwarten ist, da hier die Pegeldifferenzen zwischen Tag- und Nachtwerten weitaus weniger stark ausgeprägt sind, als beim Straßenverkehrslärm.

Eine sachgerechte Abwägung ist daher unter folgenden Rahmenbedingungen gegeben:

- Der Tagesrichtwert für reines bzw. allgemeines Wohngebiet darf im Prognoseansatz flächenhaft den Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) von 59 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Nachtrichtwert darf im Prognoseansatz einen Außenpegel von 55 dB(A) an einer städtebaulich qualifizierten Seite nicht überschreiten.

Darüber hinaus wird folgende Festsetzung getroffen:

In den Wohngebieten und im Mischgebiet sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass nachts in den Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) nicht überschritten wird (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung werden die bauordnungsrechtlichen Forderungen des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nut-

zung 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.

5.13 Fläche für die Abwasserbeseitigung

An der Rahmwerder Straße 2 befindet sich auf dem Flurstück 5152 ein Schmutzwasserpumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung. Dieses Pumpwerk entwässert u.a. die Bebauung entlang der Straßen Niedergeorgswerder Deich und Langenhövel und wird im Bestand durch einen eingeschossigen Baukörper planungsrechtlich gesichert. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird das vorhandene Gebäude einschließlich Zufahrt, Nebenanlagen und Stellplätzen gesichert. Geruchsbelästigungen z.B. bei Wartungsarbeiten müssen hingenommen werden. Ein Abstand von 30 m zur Wohnbebauung ist einzuhalten.

5.14 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.14.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich dem Baumschutz unterliegende Bäume und Baumgruppen. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Die Ausgestaltung der Einzelgrundstücke muss den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich berücksichtigen.

Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, die wegen ihrer Größe oder ihres Alters das Landschaftsbild der Umgebung prägen oder von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Von besonderer Bedeutung im Rahmen des Erhaltungsgebotes sind die Baumgruppe zwischen Brackwettern und Kleingartenanlage sowie die Erlengruppe innerhalb der Maßnahmenfläche am östlichen Plangebietsrand (Blatt 2) und die aus großen Erlen bestehende Baumreihe nördlich der Straße Buschweide, zwischen Haus Nummer 8 und 12. Diese Bestände sind zu erhalten, da sie einen besonderen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen. Die Gehölze haben eine hohe Bedeutung für das Kleinklima

und die Lufthygiene, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Verbindungselement in der Biotopvernetzung.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 14). Das Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle langfristig die Funktion übernimmt.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Zum Schutz der wertvollen und erhaltenswerten Baumbestände müssen Wurzelbeschädigungen, Verdichtung des Erdreiches und Stammschäden vermieden werden. Sie können zu dauerhaften Schäden oder Absterben des Baumes führen, da im gesamten Kronenbereich verankernde und den Baum versorgende Wurzeln auftreten.

5.14.2 Begrünungsmaßnahmen

Die vorgeschriebene Bepflanzung ist aus klimatischen, lufthygienischen und gestalterischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstung die Aufheizung der befestigten Flächen. Sie filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und mindern so die negativen Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs und der Bebauung. Sie stellen einen Teilausgleich für verlorengelassenes Grünvolumen dar und einen Ersatzlebensraum für die hier lebenden Tiere. Vorhandene Lebensräume werden ergänzt und neue Baustrukturen besser in das bestehende Ortsbild eingefügt.

Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1). Diese Festsetzung dient der Mindestbegrünung der privaten Grundstücke.

- Für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2). Die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen auf den Grundstücken stellt einen Teilausgleich für die verlorengehenden Baum- und Strauchbestände in diesem Gebiet dar.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11). Durch die Stellplatzbegrünung soll die starke Versiegelung der Flächen unterbrochen und die Stellplätze gegliedert werden.
- Für festgesetzte An- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 12). Es sollen standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten gepflanzt werden, um die Neupflanzung der vorhandenen Vegetation anzupassen und so den prägenden Charakter der vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Auch werden so den heimischen, wildlebenden Tieren artgerechte Lebensmöglichkeiten geboten. Einheimische Laubgehölze stellen eine wichtige Nahrungsquelle und einen bedeutenden Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar. Die Bestimmung von Mindestgrößen für die Baumpflanzungen soll in absehbarer Zeit zu einer positiven Wirkung der Bäume führen.
- Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13). Die so bemessene offene Vegetationsfläche sichert dem Baum eine gesunde und langfristige Entwicklungsmöglichkeit durch Nährstoff-, Luft- und Wasserzufuhr. Die Bepflanzung der Baumscheibe verhindert Austrocknung und fördert das Bodenleben.
- Pergolen und Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 16 Satz 2), um diese konstruktiven Elemente durch Vegetation besser optisch einzubinden.

- Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 16 Satz 1). Durch Dachbegrünung werden ökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen, die der Minderung von Temperaturextrema, der Schaffung belebter Bodenzonen sowie der Verzögerung des Abflusses der anfallenden Niederschläge dienen. Es kann ein Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden, der einen Teilausgleich für die entstehenden Beeinträchtigungen darstellt.

5.14.3 Oberflächenentwässerung / Gewässer- und Bodenschutz

Durch die Bebauung wird u.a. durch die Verschlechterung der Boden- und Wasserhältnisse in den Naturhaushalt eingegriffen. Zum Schutz und Ausgleich für die Veränderungen im Boden- und Wasserhaushalt sind möglichst große Bereiche mit unversiegelten Böden und den heutigen Verhältnissen ähnliche Gräben und Mulden zu erhalten bzw. zu schaffen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über Gräben oder Mulden in das vorgesehene offene Entwässerungssystem abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 18). Das innerhalb der Bauflächen gesammelte Wasser wird so in den offenen Entwässerungselementen an den westlichen Rand des Plangebietes in die dort verlaufende Brackwettern abgeführt. Die Entwässerung in offenen Mulden und Gräben wirkt durch Rückhaltung, verzögerten Abfluss und durch die Passage der vegetationsgeprägten Oberfläche vorreinigend für das auf den versiegelten Flächen anfallenden und belasteten Oberflächenwassers.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 17). Eine möglichst große Versickerungsrate von Niederschlagswasser soll durch eine Beschränkung der Bodenversiegelung erreicht werden. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Boden-

wassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken und Pflaster mit hohem Fugenanteil.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist über Gräben oder Mulden in das offene Entwässerungssystem abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 18). Die Oberflächenentwässerung wird weitgehend offen geführt. Das Regenwasser von den Dachflächen und befestigten Flächen wird in den offenen Mulden und Gräben gesammelt, zurückgehalten und den Wettern zugeleitet. Diese Maßnahme trägt zum verminderten Oberflächenwasserabfluss und zur Anreicherung des Bodenwasserhaushalts bei. Die Sammlung und Ableitung über bewachsene offene Gräben und Mulden dient der biologischen Vorklämung und dem Schutz des Grundwassers. Die offen geführte Oberflächenentwässerung stellt ein wirkungsvolles Instrument zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt dar und ist daher in jedem Fall einer Verrohrung vorzuziehen. Für Wilhelmsburg typische Landschaftselemente können erhalten bzw. neu geschaffen werden.
- Kellergeschosse sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 19). Der Grundwasserstand steht hoch an. Es dürfen keine Veränderungen im Grundwasserstand vorgenommen werden, da dies negative Auswirkungen auf die hier vorhandene, an die hohen Grundwasserstände angepasste Vegetation und Tierwelt haben könnte. Zur Vermeidung unerwünschter Drainagen soll verhindert werden, dass durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in den Wasserhaushalt vorgenommen werden, die diesen nachhaltig beeinträchtigen können. Für Nebenanlagen, z.B. Kellerersatzräume, stehen ausreichend Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung.

5.14.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwischen Langenhövel und Buschweide und entlang der Rahmwerder Straße (Blatt 1) werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft festgesetzt. Sie übernehmen eine Pufferfunktion zwischen der Brackwettern und den privaten Baugrundstücken. Es wird der vorhandene naturnahe Bereich erhalten und ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen mit extensiv genutztem Grünland gesichert. Die Flächen entlang der Brackwettern dienen insbesondere der Fortführung der bereits im Bebauungsplan Wilhelmsburg 71 ausgewiesenen Parkanlage mit integriertem Geh- und Radweg. Zur Sicherung einer durchgehenden Wegeverbindung entlang der Brackwettern wird daher für den Bereich zwischen Langenhövel und Rahmwerder Straße innerhalb Maßnahmenfläche ein Wanderweg festgesetzt und so die Bedeutung für Freizeit- und Erholungsnutzung gestärkt.

Auf den Flächen entlang der Wilhelmsburger Dove- Elbe (Blatt 2) sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftsprogramms naturnahe auentypische Lebensräume zu entwickeln. Die Bedeutung der Wilhelmsburger Dove-Elbe als noch weitgehend natürlich erhaltener Flusslauf mit der angrenzenden Niederung soll gestärkt werden. Die Sicherung als sog. Maßnahmenfläche und die Herausnahme privater Nutzungen aus dem Uferbereich ermöglichen eine ökologische Aufwertung. Die Vergrößerung des Abstandes zu den Kleingärten und die langfristige Aufhebung der Wohnnutzung verhindern Störungen in der Vernetzung der Gewässerbiotope untereinander. Die Ausweisung eines Teils des Grundstücks 1866 (Blatt 2) als öffentliche Grünfläche soll die Unterbrechung des Grünverbundes entlang der Wilhelmsburger Dove Elbe aufheben und eine durchgängige Erholungsnutzung ermöglichen. Aus diesem Grund wird parallel zur Dove- Elbe ein durchgängiger Wanderweg festgesetzt, um eine attraktive, zügige Wegeverbindung vervollständigen zu können.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „(Z)“ bezeichneten Flächen der Wohn- und Mischgebiete die entsprechenden im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Zwischen den Grünflächen sind Biotopflächen mit unterschiedlichen Entwicklungszielen festgesetzt. Für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:

Die mit "GB" bezeichneten Flächen sind als artenreich gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Laubholzarten zu entwickeln bzw. zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 20.1). In dem teils vorhandenen dichten Strauchbestand ist durch Pflegeschnitte eine standortgerechte Gehölzentwicklung zu fördern. Standortfremde, nicht der Hartholzzone zugehörige Gehölze sind zu entfernen. Auf den bisher noch zu gärtnerischen Zwecken genutzten Flächen ist eine Gehölzpflanzung anzulegen, so dass ein durchgehender Gehölzstreifen entsteht (siehe Artenliste im Anhang). Dieser soll abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Kleingärten und Grabeländereien übernehmen. Diese Gehölzbestände können auch Funktionen als Lebensraum für Kleinsäuger und als Brutplatz für Vögel übernehmen. Die mit "GB" bezeichnete Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll ebenfalls wie beschrieben entwickelt werden.

Die mit "R" bezeichneten Flächen sind als feuchte Hochstaudenflur mit einem uferbegleitenden Röhrichtstreifen zu entwickeln und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 20.2). Zwischen dem Ufer der Wilhelmsburger Dove Elbe und der abschirmenden Gehölzpflanzung ist eine feuchte Hochstaudenflur mit Röhricht als Übergangsbiotop anzulegen. In diesen grundwassergeprägten Flächen kann sich ein typischer Lebensraum für Tiere und Pflanzen der Feuchtlebensräume entwickeln. Entwässernde Maßnahmen sind nicht zulässig. Als Pflegemaßnahme sind aufkommende Gehölze zu entfernen und im Abstand von ca. 5 Jahren Mahden durchzuführen. Die Maßnahmen am Ufer umfassen zwei Zonen: einen relativ gehölzfreien Uferbereich und einen sich anschließenden dichteren Gehölzbestand. So sind Ausblicke auf das Wasser erhalten und die Erlebbarkeit des Wilhelmsburger Dove-Elbe Talraumes möglich. Der hinter dem Weg liegende, teils vorhandene und teils zu entwickelnde Gehölzstreifen dient der Abschirmung der Kleingärten und Grabeländereien gegenüber dem Naturraum Wilhelmsburger Dove-Elbe. Im Bereich zu erhaltender, großflächiger Wiesenstreifen (Flurstücke 1828/1827 und 1866) sind die Gehölzbereiche unterbrochen, um einen Durchblick zum Wasser und eine optische Verknüpfung zwischen den Grünflächen und der Wilhelmsburger Dove Elbe zu erhalten.

- Die mit "  EG " bezeichneten Flächen sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd zu entwickeln. Der erste Schnitt ist nicht vor Juli vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren (vgl. § 2 Nummer 20.3). Die bisher intensiv beweideten Flächen werden zu Gras-Kräuter-Fluren mit einem späten Schnitt entwickelt, so dass der Wert der Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt gesteigert werden kann. Zur Vermeidung von Nährstoffanreicherung ist das Mähgut abzufahren. Je vollständiger der Entwicklungszyklus der Pflanzen ist (von Keimen, Blühen, Fruchten und Absterben), umso artenreicher wird die Tierwelt, die hier Nahrung und Unterschlupf findet. Wildkräuter mit Blüten und Samen sind von großer Bedeutung als Nahrungsbiotop z. B. für zahlreiche Insekten und diese wiederum für Vögel.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Realisierung der Baugebiete (Blatt 1) sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, so dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 9 Hamburgisches Naturschutzgesetz vorliegt. Die Grünmasse, die Boden- und Wasserverhältnisse sowie das Landschaftsbild werden stark beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen werden dargestellt sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.

6.1 Bodenfunktion

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind ca. 5,5 ha Baufläche und ca. 1,4 ha Straßen vorgesehen. Es erfolgt ein großflächiger Verlust von belebtem, unverdichtetem und bisher relativ ungestörtem Boden durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen (Versiegelungsgrad zwischen 30 und 80 v.H.). Der Boden verliert hier seine Funktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In den aufgehöhten Bereichen der geplanten Straßen wird der anstehende Boden überdeckt und die gewachsene Bodenstruktur stark verändert.

Eine Verminderung der Beeinträchtigungen für den Schutzfaktor "Boden" wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades bei der Anlage von Wegen vorgenommen.

Diese Flächen werden nur teilversiegelt, so dass hier die Bodenfunktionen noch teilweise erfüllt werden. Eine Aufwertung für den Boden erfolgt auf den Flächen mit Anpflanzgebot und im Bereich der Maßnahmenflächen. Die extensiv begrünten Dachflächen können - wenn auch nur bedingt - Funktionen des gewachsenen Bodens übernehmen wie Regenwasserrückhaltung, Filterung von Regenwasser und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Die durch die Planung möglichen Eingriffe in die Bodenfunktion können zum großen Teil im Plangebiet ausgeglichen werden.

6.2 Wasserhaushalt

Die stauwasserhaltigen Böden sind gefährdet durch Grundwasserverunreinigungen, da sie nur eine geringe Filterfunktion gegenüber Schadstoffen erfüllen. Der stark erhöhte Anteil versiegelter Flächen im Gebiet verhindert die flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser. Durch Vermeidung von Bodenversiegelung bei Gehwegen sowie durch eine extensive Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen kann der Abfluss von Niederschlagswasser vermindert werden. Die Grundwasserneubildung wird trotz dezentraler Regenwassersammlung über Gräben und Mulden in den Boden vermindert. Bei erhöhtem Niederschlag wird überschüssiges Regenwasser in den Vorfluter (Wilhelmsburger Dove-Elbe) abgeleitet. Durch Sammlung des Wassers in vegetationsbestandenen Gräben und teilweiser Versickerung über die belebte Bodenzone wird eine Reinigung des Niederschlagswassers erreicht. Die offene Oberflächenentwässerung stellt für den Wasserhaushalt den wesentlichen Baustein der Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen dar.

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können nicht vollständig ausgeglichen werden; Verschmutzungen des Bodenwassers sind nicht ganz auszuschließen.

6.3 Pflanzen- und Tierwelt

Durch die neuen Straßen und Bauflächen gehen brachgefallene Grünlandflächen mit Wildstauden und Grasflur oder aufkommendem Gehölzbestand verloren. Auch Grä-

ben mit Binsenbewuchs, Gehölzbestände und Kleingärten werden zerstört. Diese Biotoptypen gehen für die an diese Lebensräume angepassten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vollständig und auf Dauer verloren.

Ein Ausgleich für den Gehölzverlust erfolgt durch das Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die bedeutsam sind als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als landschaftsgliedernde Elemente. Im Bereich der Brackwetteren kann ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen der Feuchtbereiche entstehen. Die neu zu entwickelnden Maßnahmenflächen entlang der Wilhelmsburger Dove Elbe im südlichen Plangebietsteil verfügen über Biotopqualitäten, die den bisher hier vorhandenen bzw. verlorengehenden entsprechen oder ihnen ähnlich sind. Es erfolgt eine Aufwertung der Uferbereiche und Vernetzung der Biotope untereinander, so dass ein stabiles ökologisches System entstehen kann.

Die Reduzierung der Biotopstrukturen durch die Anlage der neuen Bauflächen kann durch die festgesetzten Maßnahmen fast vollständig ausgeglichen werden.

6.4 Lokalklima

Auf den befestigten Flächen verringert sich die Verdunstungsrate; die bisherige klimatische Ausgleichsfunktion der Vegetationsflächen geht durch Umwandlung in bebaute Flächen verloren. Befestigte Flächen und großflächige Baukörper haben eine größere Abstrahlung. Die Folge sind Erwärmung, geringere Filterfunktion durch Grünflächenverlust und verminderter Luftaustausch mit der Umgebung. Die durch den Kraftfahrzeugverkehr und Hausbrand verursachten Emissionen werden sich erhöhen.

Für das Kleinklima sind der Erhalt und die Entwicklung von klimatisch wirksamen Gehölzflächen von Bedeutung. Die zu begrünenden Dachflächen der Nebenanlagen und die offenen Wasserflächen der Gräben tragen ebenfalls zum klimatischen Ausgleich für Versiegelungen bei.

Insgesamt verbleibt jedoch eine nachhaltige Veränderung des Kleinklimas.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Realisierung der zulässigen Baumaßnahmen erfolgt eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes. Der Verlust von Grünlandflächen, Brachflächen und Gräben verwandelt das bisher teilweise noch landwirtschaftlich geprägte Gebiet in ein vollständig bebautes Siedlungsgefüge. Durch die Errichtung von Baukörpern insbesondere am Niedergeorgswerder Deich werden bisher mögliche Sicht- und Blickbeziehungen behindert oder aufgehoben.

Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sollen erhalten bleiben. Trotz der vorgeschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild nur gemildert werden. Insgesamt bedeutet die Bebauung einen unwiederbringlichen Verlust von Resten der für Wilhelmsburg typischen offenen Marschenlandschaft.

6.6 Zusammenfassung

Die nach Bebauungsplan bebaubaren Flächen (Gebäude und Straßen) haben einen Umfang von ca. 6,9 ha und werden auf ehemals landwirtschaftlich genutzten, brachgefallenen und daher überwiegend unversiegelten Flächen errichtet. Die dargestellten Maßnahmen tragen zur Vermeidung, Verminderung und zu einem teilweisen Ausgleich der Beeinträchtigungen bei.

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bleiben nur geringe Kompensationsdefizite im Bereich der Schutzgüter "Boden" und "Tier- und Pflanzenwelt". Die klimatischen Wirkungen der versiegelten und bebauten Flächen sowie der Eingriff in Wasserhaushalt und Landschaftsbild können nur gemildert und nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Kompensationsdefizite sind im Hinblick auf die erforderliche Schaffung von Wohnraum vertretbar.

Ein Teil der Beeinträchtigungen war bereits durch die Regelungen des Baustufenplans Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 zulässig (Bebauung am Niedergeorgswerder Deich). Nach der novellierten Fassung des § 1a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch ist

ein Ausgleich für diese Flächen nicht erforderlich, da der Eingriff bereits nach dem ältesten Planungsrecht zulässig war.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist.

8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan und Grünordnungsplan Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. Seite 206, 207), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 509, 510) und der Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (HmbGVBl. S. 7) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die geplante Oberflächenentwässerung wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren (Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren) nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2,15) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 4. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 53, 62). Anstelle eines Planfeststellungsverfahrens kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 172.300 m². Hiervon werden etwa 11.050 m² (davon neu ca. 4.700 m²) als Straßenverkehrsfläche, neu etwa 18.300 m² für öffentliche Grünflächen, etwa 460 m² für eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, etwa 24.000 m² für Dauerkleingärten, etwa 15.000 m² für Wasserflächen sowie neu etwa 42.000 m² für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft benötigt.

9.2 Kostenangaben

Im Zuge der Verwirklichung des Plans müssen die neu für den Straßenverkehr benötigten Flächen sowie die der öffentlichen Grünflächen, der Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Einrichtungen wie Ersatzkleingärten durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten werden durch die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Oberflächenentwässerung und der öffentlichen Grünflächen entstehen.

Ferner tritt die Freie und Hansestadt Hamburg in Vorleistungen für die Kosten der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Gründerwerbs- und Herstellungskosten). Eine Refinanzierung der Kosten für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen über das Kostenerstattungsgesetz vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 265), geändert am 19. Dezember 2000 (HmbGVBl. S. 411) ist möglich.

Pflanzliste

Hecken:	Feldahorn Hainbuche Weißdorn Rotbuche Liguster Buxbaum	Acer campestre Carpinus betulus Crataegus monogyna Fagus sylvatica Ligustrum vulgare Buxus sempervirens
Kleinkronige Bäume:	Hainbuche Weißdorn Eberesche Mehlbeere	Carpinus betulus Crataegus monogyna Sorbus aucuparia Sorbus aria
Großkronige Bäume:	Roterle Gemeine Esche Walnuss Traubenkirsche Stieleiche Silberweide Sommerlinde Ulme	Alnus glutinosa Fraxinus excelsior Juglans regia Prunus padus Quercus robur Salix alba Tilia platyphyllos Ulmus glabra
Sträucher:	Roter Hartriegel Haselnuss Weißdorn Pfaffenhütchen Faulbaum Schlehe Purpurweide Mandelweide Korbweide Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball	Comus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Frangula alnus Prunus spinosa Salix purpurea Salix triandra Salix viminalis Sambucus nigra Viburnum opulus
Schling- und Kletterpflanzen:		
<u>Arten mit Rankhilfe</u>		
	Waldrebe Geißschlinge Wilder Baumwein Blauregen	Clematis in div. Arten Lonicera in div. Arten Parthenocissus quinquefolia Wisteria sinensis
<u>Arten ohne Rankhilfe</u>		
	Efeu Kletterhortensie Wilder Wein	Hedera helix Hydrangea petiolaris Parthenocissus tric. v.