

Bebauungsplan Wilhelmsburg 93
Festsetzungen

- WA

z.B. GRZ 0,4

z.B. II

g

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet

Fläche für den besonderen Nutzungszweck (siehe § 2)

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Durchlass, Brücke

Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen

Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Pumpwerk (Hamburger Stadtentwässerung)

Grünfläche

Durchlass mit Leitungsrechten

Sonstige Abgrenzung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Besondere Festsetzung (siehe § 2)

Flachdach

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche

Denkmalschutz, Ensemble

Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop
- Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Begrenzung der unverbindlichen Vorkernung

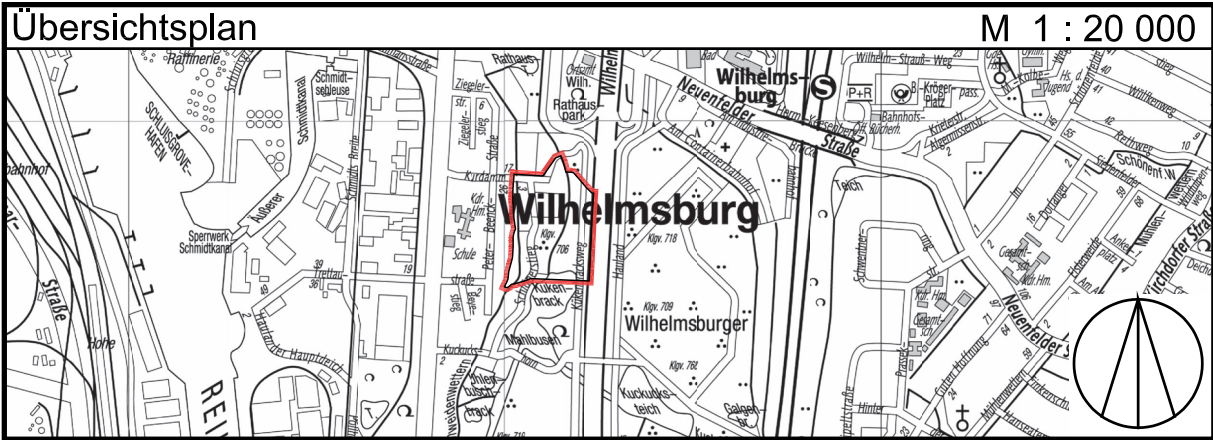
Vorgesehene Oberflächenentwässerung

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2009



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wilhelmsburg 93

Maßstab: 1 : 1000

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 137

Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 93

Vom 14. Juni 2017

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348), und § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 93 für den Geltungsbereich zwischen Kurdamm, Kükenbracksweg, Kükenbrack und den östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke östlich Peter-Beenck-Straße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 137) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 2593 (Kurdamm), Nordwestgrenze des Flurstücks 6981, über die Flurstücke 8523 (Rathauswetter), 6983 und 5621 (Kükenbracksweg), Ostgrenze des Flurstücks 5621 (Kükenbracksweg), über die Flurstücke 5621, 2723 (Kükenbrack) und 2724, Südgrenze des Flurstücks 2719, über die Flurstücke 7724 und 7723, Südgrenze des Flurstücks 7727, über das Flurstück 7127, Westgrenze des Flurstücks 7127, über das Flurstück 2593 (Kurdamm) der Gemarkung Wilhelmsburg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 14 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1

bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf der als Fläche für den besonderen Nutzungszweck festgesetzten Fläche sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet können an den straßenabgewandten Gebäudeseiten Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden.
3. Technische Dachaufbauten sind in das oberste Geschoss zu integrieren, soweit sie nicht der Sonnenenergiegewinnung (zum Beispiel Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) dienen.

4. In dem mit „(A)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen und Kellergeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Freitreppen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
6. In den allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des mit „(E)“ bezeichneten Bereichs Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Tiefgaragen zulässig.
7. Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind Stellplatz- und Garagenzufahrten und Wege zu Hauseingängen sowie je Erdgeschosswohnung eine Terrasse mit einer Grundfläche von bis zu 8 m² bei einer Tiefe von bis zu 1,5 m, gemessen vom Gebäude senkrecht zur Straße, zulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
9. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg unterirdische Anlagen zur Ableitung von Oberflächenwasser der Kornweidenwettern herzustellen und zu unterhalten.
10. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Kleingehölzen, Stauden und Gräsern intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
12. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
13. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur Sträucher zu pflanzen.
14. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
15. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich sind Stellplatzzufahrten, Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Geländeaufhöhungen unzulässig. Ausnahmsweise sind in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich zum südlich angrenzenden Gebäude Bodenversiegelungen und Stellplatzzufahrten zulässig, wenn vorhandene Baumwurzeln durch Wurzelbrücken oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vor Schädigungen (zum Beispiel Verletzungen, Bodenverdichtungen, Bodenaustrocknung) geschützt werden.
16. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, sind unzulässig.
17. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.
18. Auf den Flächen für den besonderen Nutzungszweck sind offene Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
19. Im Schlöperstieg sind im Bereich der Flächen für den besonderen Nutzungszweck Grundstückszufahrten ausgeschlossen.
20. Für Ausgleichsmaßnahmen werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 3646 (teilweise) der Gemarkung Wilhelmsburg und 1230/1 (teilweise) der Gemarkung Moorwerder den mit „WA 1“, „WA 2“ und „WA 3“ bezeichneten Wohngebietsflächen zu 60 vom Hundert, den Parkanlagen zu 9 vom Hundert und den Straßenverkehrsflächen zu 31 vom Hundert zugeordnet.
21. Auf den als Parkanlage festgesetzten Flächen ist bis zum 31. Dezember 2013 das Veranstanen einer Gartenschau zulässig. Gebäude und bauliche Anlagen, die zur Durchführung einer Gartenschau notwendig sind, sind für diesen Zeitraum auf den in Satz 1 genannten Flächen zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 14. Juni 2017.
Das Bezirksamt Hamburg-Mitte

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den Bebauungsplan Wilhelmsburg 93

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Anlässlich der Internationalen Bauausstellung (IBA) und der Internationalen Gartenschau (igs 2013) in Hamburg 2013 soll auf bisher schon für Wohnungsbau genutzten Flächen neuer Wohnungsbau entstehen und darüber hinaus neue Wohnbebauung in verdichteter Bauweise auf Teilen der Flächen eines Kleingartenvereins. Gleichzeitig sollen eine Umnutzung des ehemaligen Wasserwerks ermöglicht sowie neue Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebiets planungsrechtlich gesichert werden.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Boden, Lärm, Geruch, Artenschutz und Baumbestand vor.

In Bezug auf die Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärmbelastungen werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Das Lokalklima wird sich aufgrund der Überbauung und des Verlustes von Grünvolumen verändern. Großräumige oder erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten. Zur Minderung dieser negativen Auswirkungen sind Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher sowie die Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgaragen festgesetzt. Außerdem ist für die Bebauung der Anschluss an ein Wärmenetz vorgesehen.

Da es durch Abdeckung und Versiegelung des Bodens im Rahmen von Gebäudesohlen oder versiegelten Freiflächen zu einer Bildung von Bodengasen durch Luftabschluss kommen kann, ist eine Festsetzung zu notwendigen Gassicherungsmaßnahmen getroffen worden.

Zum Schutz des Grundwassers ist eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers nicht zulässig und Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Das Planungsvorhaben verursacht einen Eingriff in geschützten Baumbestand.

Durch die Überplanung von Kleingartenflächen und Teilen der Parkanlage gehen Vegetationsstrukturen verloren, die Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind. Die Auswirkungen werden gemindert durch festgesetzte Begrünungsanteile in den Baugebieten (Tiefgaragenbegrünung, Dachbegrünung), Festlegung externer Ausgleichsmaßnahmen, besonderer Schutzmaßnahmen zum Erhalt einer ortsbildprägenden Linde, sowie die Festsetzung von Anpflanzungsgeboten für Bäume und Sträucher. Für die bisher vorhandenen Kleingärten werden Ersatzflächen bereitgestellt.

Das Stadt- und Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die Bebauung neu gegliedert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Neue angelegte Wegeverbindungen ermöglichen eine verbesserte Erlebbarkeit des Kultur- und Landschaftsraumes.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung / (Stellungnahmen kursiv)

Aus der Öffentlichkeit wurde der Verlust von Baumbestand durch die geplante Verlegung der Kornweidenwettern sowie die Rückverlegung der Kornweidenwettern und die Verlagerung des ökologischen Ausgleichs hierfür in andere Verfahren kritisiert. *Die Eingriffe, werden im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens ermittelt, abgewogen und ausgeglichen.*

Es wurden Bedenken gegen die Höhe der geplanten Gebäude geäußert, wegen der Einsehbarkeit der Gärten an der Peter-Beenck-Straße. Bisherige Blickbeziehung in den Park würden beeinträchtigt. *Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Kurdamm bzw. ist mit einer Dreigeschossigkeit maßstäblich in die Umgebung einfügt.*

Beeinträchtigungen des Denkmalensembles *sind durch Überarbeitung der Planung nicht mehr gegeben.*

Beeinträchtigungen des Kückenbrack durch heranrückende Bebauung wurden befürchtet. Die Prüfung des Artenschutzes wurde als zu oberflächlich kritisiert und Lärm durch den Verkehr und die Baustellentätigkeit im Plangebiet befürchtet.

Bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden für jede Tierart sowohl die Vorhaben im Gebiet als auch weitestgehend im Umfeld einbezogen.

Unter Abwägung verschiedener Belange wurden die Baugrundstücke so nah wie möglich an die Bestandsbebauung der Peter-Beenck-Straße herangerückt. Ein größerer Abstand zum Kückenbrack ohne Verzicht auf Wohnbauflächen ist nicht möglich. Die Freiflächen um das Kückenbrack werden als ausreichend erachtet.

Durch die geplante Bebauung verbessert sich die schalltechnische Situation der Bestandsgrundstücke, die westlich an die geplante Bebauung angrenzen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere Hinweise zu der gebotenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, der vorgelegten Ausgleichsbilanzierung, zur Prüfung des Artenschutzes, zur Lärmbelastung insbesondere im Hinblick auf die Gastomienutzung und zur Rückverlegung der Kornweidenwettern und Umgestaltung der Rathauswettern gegeben, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden.

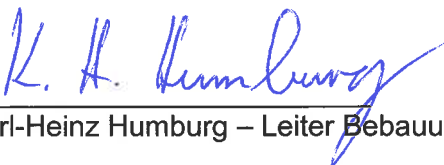
3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Der im Zuge der Planungen für die Internationale Gartenschau 2013 in Hamburg Wilhelmsburg (igs) und die IBA 2013 durchgeführte landschaftsplanerischer Wettbewerb zeigte Alternativen auf. Aufgrund verschiedener Aspekte wurden diese Alternativen jedoch verworfen. In 2008 wurde ein internationaler Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Plangebiet durchgeführt. Der Entwurf des ersten Preisträgers eines internationalen Ideen- und Realisierungswettbewebes aus 2008 bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des bisher geltenden Planrechts weiterhin überwiegend als Parkanlage, und als Wohngebiet in den bisherigen Abgrenzungen genutzt werden. Die Rahmenbedingungen für die Schutzgüter blieben weitgehend unverändert. Es würden keine Kleingärten verlagert werden.

Ein Verzicht auf die Planung würde dazu führen, dass die Realisierung oben genannter Vorhaben nach bestehendem Planungsrecht zu einem Großteil nicht möglich ist. Impulse für die Stadtentwicklung, wie sie durch die Internationale Bauausstellung zu erwarten sind, blieben aus.

Hamburg, den 15.05.2017



Karl-Heinz Humburg – Leiter Bebauungsplanung SL 2 -