

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Altengamme 10**

Vom 24.11.2005

Archiv

Nr. 24510

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). 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 den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und denkmalschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 1 / 2002 vom 3. Mai 2002 (Amtl. Anz. S. 1691/1692) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Februar 2004 und 10. März 2005 (Amtl. Anz. 2004 S. 692, 2005 S. 591) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

2. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Schule Altengamme geschaffen werden. Beabsichtigt ist der Ausbau zu einer zweizügigen Grundschule mit Pausenmehrzweckhalle, der Bau von Sportanlagen sowie die Anlage eines Schulgartens. Die vorhandene bauliche Struktur des Ortskerns soll gesichert werden. Dementsprechend sollen insbesondere Baugebiete, Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“, „Kirche“, „Kindergarten“, „Gemeindehaus“ und „Sportfläche“, sowie Grünflächen und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Im Hinblick auf die schulischen Erweiterungen und die sonstigen Nutzungsansprüche soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bewahrung und behutsame Entwicklung des städtebaulichen und landschaftlichen Charakters des Gebiets schaffen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes soll Denkmalschutz für einen Bereich am Kirchenstegegel und ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 BauGB für den östlichen Teil des Altengammer Elbdeichs ausgewiesen werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauflächen mit Dorf- und Wohngebietscharakter, Grünfläche Friedhof sowie Flächen für die Landwirtschaft dar.

### 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 für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Dorf“, „landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Friedhof“ sowie als milieübergreifende Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“, und „Grüne Wegeverbindung“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen“ (11b), Friedhof (10c) und „Grünland“ (6) dar. Die Flächen des Grünlandes sind als „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Bergedorf IV in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) aus.

### 3.2.2 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Bebauungsplanverfahren besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

### 3.2.3 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167)

### 3.2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Curslack/Altengamme, Schutzzone 3 (Verordnung über das Wasserschutzgebiet Curslack/Altengamme vom 10. Juni 1997).

### 3.2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind:

- die Kirche St. Nikolai in Altengamme mit dem hölzernen Glockenturm als Einzelanlage und ihrer Umgebung (Denkmalliste Nummern 3 und 94),
- sowie die Gesamtanlage Altengammer Elbdeich 188 (Denkmalliste Nummern 1128)

gemäß § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79) dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.

Der Denkmalschutz wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Warften / Wurten:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich mehrere Warften bzw. Wurten, die als landschaftsprägende, sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte der Kulturlandschaft Vier- und Marschlande von hoher historischer und wissenschaftlicher Bedeutung und somit denkmal-schutzwürdig ist.

Im Plangebiet befinden sich fünf Wurten auf den Grundstücken mit der Belegenheit:

Altengammer Elbdeich 170, Altengammer Elbdeich 172, Altengammer Elbdeich 188, Kirchenstegel 13 (Kirche) und Kirchenstegel 20.

Die Hofwurten wurden als archäologische Vorbehaltsflächen im Planbild gekennzeichnet, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden. Gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes bedarf es zur Ausgrabung archäologischer Gegenstände der Genehmigung der zuständigen Behörde, d.h., dass sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Wurten dem zuständigen Fachamt zur Stellungnahme vorzulegen sind.

### 3.2.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Bauvorhaben im einzelnen mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Stadtbilduntersuchung

Dem Bebauungsplan liegt die Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande vom Dezember 2000 zu Grunde.

### 3.3.2 Milieuschutzbericht

Der Milieuschutzbericht der Freien und Hansestadt Hamburg stellt den Ortskern Altengamme-Kirchenstegel (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 605, Blöcke 16 und 17) als Milieuschutzbereich dar.

### 3.3.3 Lärmgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde im Jahr 2003 eine Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung der Grundschule Altengamme erstellt.

## 3.4 Angaben zum Bestand

### 3.4.1 Städtebauliche Struktur

Die bauliche Entwicklung entstand im 20. Jahrhundert. Nur die Kirche und das alte Pastorat (Kirchenstegel 11) sind älter. Die Siedlungsstruktur orientiert sich am Kirchenstegel und am Altengammer Elbdeich. Hier befinden sich überwiegend eingeschossige Wohngebäude mit einer Wohneinheit. Im Plangebiet befinden sich auch das Gemeindehaus mit Kindergarten (Kirchenstegel 11) sowie die Grundschule mit Turnhalle (Kirchenstegel 12). Am Altengammer Elbdeich 170 befinden sich im rückwärtigen Bereich Gewächshäuser, die nicht mehr genutzt werden. Die ehemalige Tischlerei Altengammer Elbdeich 176 wurde verlagert, die vorhandene Werkstatt wird nur hobbymäßig genutzt und ist nicht störend im Sinne der Baunutzungsverordnung. Das kleine Fuhrunternehmen Kirchenstegel 1, das sich auf den Flurstücken 994 und teilweise 2779 befindet, ist nicht wesentlich störend.

Der zum Andenken an den Krieg 1870/1871 an der Ecke des ehemaligen Pastoratsgartens am Kirchenstegel aufgestellte Obelisk aus rotem Granit mit schmiedeeiserner Umfriedung gehört zur Ausstattung des Gemeinwesens; seine Erhaltung liegt im öffentlichen Interesse aus ortsgeschichtlichen Gründen.

Der Hof Lindeck, Altengammer Elbdeich 188, mit Hauptgebäude, Scheune, dem Nebengebäude mit den Freiflächen, den Wassergräben und der am Deich stehenden Namen gebenden Linde veranschaulichen ein modernes landwirtschaftliches Gehöft der Weimarer Zeit in zeitgemäßer, anspruchsvoller traditioneller Gestaltung, dessen Erhaltung aus geschichtlichen Gründen und zur Wahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt.

### 3.4.2 Landschaftsfenster

Die geplante Schulerweiterung bewegt sich in einem aus städtebaulicher, denkmalpflegerischer und landschaftsplanerischer Sicht äußerst sensiblen Umfeld. In Altengamme ist in ganz besonderem Maße die Eigenart und die Besonderheit des Kulturlandschaftsraumes Vier- und Marschlande dokumentiert. Etwas abgesetzt von der typischen Deichrandbebauung mit ihren alten Hofstellen am Altengammer Elbdeich und nur über den Kirchenstegel mit ihr verbunden liegt der in sich abgeschlossenen Bereich um die Kirche am Rande des eigentlichen Ortskerns. Gemäß der Denkmaltopographie des Denkmalschutzamtes sind die Kirche, der Friedhof, das Pastorat sowie die alte und neue Schule mit ihren grundstücksbegrenzenden Umfriedungen und Wassergräben wegen ihrer funktionalen Zusammengehörigkeit aus historischen Gründen als Gesamtheit eingestuft. Große Teile dieses Bereiches stehen unter Denkmalschutz. Große Teile der Kulturlandschaft sind wegen der erhaltenen jahrhundertealten Grundstruktur mit Hufenparzellen und Grabensystem ebenfalls als bewahrenswert dargestellt. Insgesamt betrachtet wird in Altengamme der Zusammenhang von Bebauung und Landschaft in ganz besonderer Weise deutlich und die typische Siedlungsstruktur ist ebenfalls in ganz besondere Weise dokumentiert. Es besteht daher eine Verpflichtung, Bauvorhaben wie beispielsweise die Schulerweiterung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die geschilderten kulturhistorischen Werte besonders zu prüfen.

Hieraus lassen sich die folgenden Rahmenbedingungen für städtebauliche Konzeption ableiten:

- Erhalt der Freiflächen bzw. -räume zwischen den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen rund um die Kirche und entlang des Altengammer Elbdeichs, um den besonderen, abgesetzten Charakter des Kirchenensembles zu erhalten.
- Einhaltung der durch das Kirchenensemble vorgegebenen Baugrenzen in östlicher und südlicher Richtung.
- Freihalten der vielfältigen Blickbeziehungen vom Deich auf das Kirchenensemble und in die freie Landschaft.
- Vermeidung massiver Baukörper, die den Gesamtcharakter stören und Barrieren in der Landschaft bilden.
- Flächensparende Bauweise und möglichst geringe Bodenversiegelung.
- Größtmöglicher Schutz der Grabenstrukturen der typischen Kulturlandschaft.

## 4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2.2)

## 5. Planinhalt

Aus den in Kapitel 3.4.2 dargestellten Rahmenbedingungen für die städtebauliche Konzeption wird folgender Grundzug der Planung abgeleitet: Die Landschaftsachse, die winkelförmig von Norden nach Süden und weiter nach Westen in den Ortskern hineinragt, soll dem Grunde nach erhalten werden. Innerhalb der Landschaftsachse sind Gebäude weitgehend unzulässig. Flächen innerhalb der Landschaftsachse werden als Sportfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt bzw. sind von Bebauung freizuhalten.

### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

#### Art der Nutzung, Baugebiete

Nach der Art der Nutzung wird bestandsgemäß allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Anordnung einzelner Baugebiete folgt der Leitlinie einer behutsamen Entwicklung. Danach sollen entsprechend der historischen Entwicklung hauptsächlich an der Straßen Altengammer Elb-

deich und Kirchenstegel gebaut werden. Rückwärtige Grundstücksflächen sollen unbebaut bleiben, da die daraus resultierende bauliche Dichte zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen würde.

### Bauweise

Entsprechend dem Bestand und den Zielen des Denkmal- und Milieuschutzes wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser und dem Bestand entsprechend Doppelhäuser zulässig sind.

### Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Grundflächenzahl

Der Rhythmus von unregelmäßig vor- und zurückspringenden Gebäuden vermittelt ein ausgesprochen charakteristisches Bild einer ländlichen Straßenrandbebauung entlang des Altengammer Elbdeiches von kleinteiliger Struktur, die erhalten bleiben soll. Daher werden die Baugrenzen nach Maßgabe der bestehenden Hauptgebäude festgesetzt. Die Baukörper- bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen beugen einem Milieuverlust durch unmaßstäbliche Bebauung und großflächige Erweiterungen vor. Auf der Westseite des Kirchenstegels wurde entsprechend dem Bestand eine Straßenrand parallele Bebauung festgesetzt. Für die übrigen Grundstücke werden einzelne Baukörper festgesetzt, um eine ortstypische lockere Bebauung zu erhalten (vgl. Milieuschutzbericht).

Die Grundflächenzahl von 0,25 für die Baugebiete wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) wird unterschritten; sie ist entsprechend der Baudichte des ländlichen Ortskerns angemessen und städtebaulich vertretbar. Ausnahme: Für das nur 235 m<sup>2</sup> große Grundstück Altengammer Elbdeich 182 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, um ein im Verhältnis zur Umgebung angemessenes Bauvolumen zu ermöglichen.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für den Altengammer Elbdeich überwiegend auf zwei für Einzelhäuser und auf eine Wohnung für Doppelhäuser begrenzt. Für den Kirchenstegel wird diese Zahl auf eine Wohnung begrenzt. Diese Festsetzungen erfolgen, um den Charakter und die Wohnruhe des von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiets zu erhalten.

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ermöglicht es, in diesen Gebäuden zusätzlich zu den jeweils zulässigen Wohnungen weitere Wohnräume zu errichten, die wohnungsähnlich organisiert sind, aber als „nicht abgeschlossen“ im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz gelten. Hierdurch wird insbesondere das Wohnen von mehreren Generationen einer Familie in einem Gebäude möglich.

Lediglich für die ehemalige Schule Kirchenstegel 20 sind bis zu vier Wohnungen, für das vorhandene zweigeschossige Gebäude Kirchenstegel 8 bis zu drei Wohnungen festgesetzt, um bestandsgemäß bzw. im Sinne des Denkmalschutzes die relativ großen bzw. milieuprägenden Gebäude angemessen zu nutzen und zu erhalten. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde für die Gebäude Kirchenstegel 8 und 20 nach der öffentlichen Auslegung um je eine erhöht. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt, die Vorschrift des § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Prägung des Gebiets überwiegend eingeschossig festgesetzt. Einzelne zweigeschossige Gebäude innerhalb des Gebiets stellen kein Vorbild dar für die künftige Entwicklung in diesem Bereich, weil sie einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung und eine im Landgebiet untypische flächenhafte Erhöhung der Silhouette gleichkommen würde. Zudem soll eine mit der Erhöhung der Geschossigkeit tendenziell verbundene Verkehrszunahme und größere Verschattung der zumeist schmalen Grundstücke vermieden werden. Gleichwohl wird die Zweigeschossigkeit einiger Gebäude auf Grund ihrer Bedeutung für die Ver-

sorgung oder ihrer historischen Substanz gesichert; dies gilt für Kirchenstegel 8 (ehemalige Nutzung: Gaststätte und Laden) und 11 (Gemeindehaus mit Kindergarten).

## 5.2 Mischgebiet

Für den ehemaligen Hof Lindeck und das angrenzende Fuhrunternehmen Altengammer Elbdeich 188 und Kirchenstegel 1 wird Mischgebiet festgesetzt. Damit wird auch die vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert.

### Bauweise

Entsprechend dem Bestand und den Zielen des Denkmalschutzes wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

### Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Grundflächenzahl

Die Baugrenzen wurden dem Bestand angepasst. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird in Anlehnung an den Bestand bzw. der höheren zu erwartenden Versiegelung festgesetzt.

Westlich des Gebäudes Altengammer Elbdeich 188 wird eine neue überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die das Hofensemble unter Berücksichtigung von Aspekten des Denkmalschutzes arrondiert und sich in die vorhandene lockere Anordnung von Baukörpern einfügt.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hof Lindeck Altengammer Elbdeich 188 sind vier Wohnungen, für den Neubau am Altengammer Elbdeich sowie Kirchenstegel 1 sind zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzungen erfolgen im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung des im öffentlichen Interesse liegenden denkmalgeschützten Ensembles.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Prägung des Gebiets überwiegend eingeschossig festgesetzt. Einzelne zweigeschossige Gebäude innerhalb des Gebiets stellen kein Vorbild dar für die künftige Entwicklung in diesem Bereich, weil sie einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung und eine im Landgebiet untypische flächenhafte Erhöhung der Silhouette gleichkommen würde. In diesem Zusammenhang stellt das unter Denkmalschutz stehende zweigeschossige Hofgebäude Altengammer Elbdeich 188 sowohl im Plangebiet als auch für die Vier- und Marschlande eine Besonderheit dar. Die Zweigeschossigkeit wird planungsrechtlich gesichert, um die Bedeutung der Hofanlage für die Kultur- und Siedlungsgeschichte zu bewahren.

## 5.3 Denkmalschutz - Nachrichtliche Übernahme

Unter Denkmalschutz stehen:

- Kirchenstegel 13 (Kirche St. Nicolai zu Altengamme, im 12. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt),
- Altengammer Elbdeich 188 (Hof Lindeck, erbaut in der Weimarer Zeit)

Der Denkmalschutz für die Kirche als Einzelanlage sowie für den Hof Lindeck als Gesamtanlage wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (siehe auch Kapitel 3.2.5).

## 5.4 Denkmalschutz - Festsetzung

In § 3 ist festgesetzt, dass das Ensemble des Ortskerns Altengamme auf Höhe Kirchenstegel 1 bis 20 nach § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt wird.

Das Dorf Altengamme – das älteste der Vierländer Kirchspiele – wird im 12. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, 1247 wird bereits eine Kirche vorhanden gewesen sein. Das Marschhufendorf wurde wie das gesamte Gebiet der heutigen Vier- und Marschlande nach holländischer Art in

Marschhufen aufgeteilt und an die Siedler gegeben. Von den Deichen, denen die Besiedlung folgt, reichen die von Entwässerungsgräben begrenzten Marschhufen kilometerweit ins Land bis zum Achterdeich oder Landscheidegraben. Seit dem 16. Jahrhundert nahm die Arbeitsteilung in den Dörfern zu, es kamen mehr Bewohner in die reichen Vierlande, die Siedlungen verdichteten sich. Besonders in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts kam es vermehrt zu Grundstücksabtrennungen für den Bau kleiner Wohn- und Arbeitsstätten. Während sich in allen anderen Vierländer Ortskernen um die Kirche ein verdichteter Siedlungskern herausgebildet hat, liegen die Siedlungsverdichtungen Altengammes vor allem östlich des Ortskerns am Elbdeich. Demgegenüber ist der Ortskern um die Kirche selber bemerkenswert locker bebaut geblieben: bis 1902 standen Kirche und altes Pastorat bis auf einen Krämerladen (Kirchenstegel 8) und das alte Schulgebäude (Kirchenstegel 20) ohne bauliche Umgebung. Erst mit dem 20. Jahrhundert kam zusätzliche Bebauung an den Kirchenstegel.

Das Gestaltmerkmal des Ortskerns ergibt sich zum einen aus seiner Topographie und zum anderen aus dem Baubestand: Charakteristisch für den Altengammer Ortskern ist die Lage der Kirche St. Nicolai: Vom Deich zurückgenommen und von einem Kirchhof umgeben reicht sie in die Feldflur hinein. Um sich ihr zu nähern, verlässt man die Straße auf der Deichkrone, tritt hinunter in die Marschfläche und geht einen Stichweg zum Kirchhof, in dessen Mitte die Kirche selbst liegt. Über den Entwässerungsgraben, der das alte Kirchengelände begrenzt, betritt man den neuen Friedhofsteil und damit die offene Landschaft, die sich in Richtung der Marschhufen nach Norden öffnet. In der Ferne wird der Blick durch den Geestrand mit seinem Waldsaum begrenzt.

Aufgrund dieser beiden Tatsachen – Lage von Kirche und Ortskern in der Kulturlandschaft und der geringen Bebauungsdichte – hebt sich der Ortskern Altengammes aus dem Zusammenhang der sonstigen Vierländer Ortszentren hinaus.

Im Altengammer Ortskern (Kirchenstegel) manifestieren sich wie in keinem anderen der Vierländer Dörfer die Bemühungen der lokalen Heimatschutzbewegung um eine Wiederbelebung der Vierländer Baukultur nach 1900: Neben der Tatsache, dass im Altengammer Dorfzentrum der geistige Sitz des Vereins für Vierländer Kunst und Heimatkunde war, ist der Altengammer Ortskern das bauliche Herzstück der bedeutenden lokalen Heimatschutzbewegung, die ihren baulichen Ausdruck in der für die Vierlande einzigartigen Konzentration von Bauwerken findet, die den Anforderungen der reformierten Architektur verpflichtet sind. Des Weiteren konzentrieren sich im historischen Dorfzentrum in charakteristischer Form jene für das Funktionieren eines Gemeinwesens bedeutenden Einrichtungen (Kirche, Friedhof, Schule, Pastorat, Laden und die ehemalige Gaststätte (Haus Nr. 8)), die gemeinhin zum Erscheinungsbild eines dörflichen Ortskerns gehören. Sie werden ergänzt von dem Bauernhof Lindeck (Altengammer Elbdeich 188), der ebenfalls die historischen gesellschaftlichen Verhältnisse veranschaulicht. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass der älteste der Vierländer Ortskerne sich durch eine verhältnismäßig junge Bausubstanz auszeichnet.

Neben dem Gedenkstein und Hof Lindeck (siehe Kapitel 3.4) sind historische Gebäude zu nennen, denen keine eigene geschichtliche Bedeutung zukommen (Kirchenstegel 1, 3, 7), sowie die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten (Kirchenstegel 5, 4 und 16/18), die sich entweder in Maßstäblichkeit und Material am Vorgefundenen orientieren oder noch nicht deutlich stören, wohingegen die Schulturnhalle in Volumen, Material, Bauform und Maßstab als Fremdkörper wirkt.

Für das Ortsbild bedeutend sind nicht allein die zuvor aufgeführten Baulichkeiten, sondern auch alte Bäume und Begrenzungen durch Hecken, sowie die grün-weißen Zäune des Kirchengrundstücks und des Vorgartens von Kirchenstegel 9. Sie machen zusammen mit den Baulichkeiten und dem Denkmal den Gesamtcharakter und den Reiz des Ortskerns aus.

Die Erhaltung des Ortskerns in den kartierten Grenzen liegt im öffentlichen Interesse aus geschichtlichen Gründen

- Als Zeugnis der Besiedelungsgeschichte der Hamburger Marschen und als besonders gut erhaltener Marschhufendorf-Ortskern
- Als Zeugnis einer für die Vierlande bedeutenden Architekturrichtung nach 1900 und aus Gründen der Wahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes wegen der außergewöhnlichen Ortskernlage.

### Im Einzelnen sind im Ortskern von Bedeutung:

- Kirchenstegel 13, Kirche St. Nikolai zu Altengamme

Die im 13. Jahrhundert erbaute Feldsteinkirche zeigt an den Außenmauern Reste des mittelalterlichen Mauerwerks. Vor allem die umfangreichen Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen in der Mitte des 18. Jahrhunderts (Umbau zur Saalkirche mit hölzerner Tonnendecke) gaben der Kirche ihr heutiges Gesicht und wesentliche Teile ihrer bemerkenswerten Innenausstattung. In den Folgejahrhunderten noch mehrfach erneuert, bildet die Kirche das Herzstück des Dorfes und Kristallisationspunkt der jetzigen mittelalterlichen Siedlung.

Der separat stehende hölzerne Glockenturm entstand vor 1605.

- Friedhof

Die Kirche liegt inmitten des Friedhofs, der unmittelbar an die alte Kulturlandschaft angrenzt. Die Kirche, der alte Friedhof und das Pastorat sind mit grundstücksbegrenzenden Umfriedungen und Wassergräben wegen Ihrer funktionalen Zusammengehörigkeit aus historischen Gründen als Gesamtheit eingestuft und stehen unter Denkmalschutz.

- Kirchenstegel 11, (ehemals Pastorat) Kindergarten und Gemeindehaus mit Gartenfläche

Dieses in einer großen Gartenfläche gelegene ehemalige Altengammer Pastorat, ein zweigeschossiger Bau auf einem hohen Sockel und in den Fassaden durch Risalite, Vorsprünge, Terrassenanbau gegliedert, wurde 1902 nach den Entwürfen von Hugo Groothoff und nach den Ideen der lokalen Heimatschutzbewegung gebaut. Das Pastorat in Altengamme gehört nicht nur zu jenen Bauwerken, an denen sich die reformerische Architektur- und Gestaltungsauffassung einer neuen Strömung – der Heimatschutzbewegung – sehr deutlich dokumentiert, es ist sogar der erste Bau und damit auch Prototyp der neuen, beispielgebenden Architektur auf dem Land zwischen 1900 und dem Beginn des ersten Weltkrieges. Trotz einiger Veränderungen (z.B. Balkonbrüstung, Einbau von Toren) handelt es sich bei dem ehemaligen Pastorat um einen Bau von Bedeutung für die Architekturgeschichte der Vierlande und die Bedeutung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes, dessen Erhalt samt der Gartenfläche im öffentlichen Interesse liegt.

- Kirchenstegel 20

Die ehemalige Kirchenschule östlich gegenüber dem Friedhofseingang am nördlichen Ende des Kirchenstegel gehört zu den ältesten noch gut erhaltenen Kirchenschulgebäuden der Vierlande und macht anhand der beiden sich deutlich von einander unterscheidenden Bauabschnitte – 1830 in Fachwerk und 1889 in Backsteinrohbau – die beiden Hauptphasen der Entwicklung im ländlichen Schulwesen deutlich, die einmal zu Beginn des 19. Jahrhunderts und dann ein weiteres Mal in den 1880er Jahren sich u.a. im Neu- und Umbau der Landschulen äußerte. Ihre Nähe zur Kirche wirft Licht auf die engen Verbindungen zwischen Kirche und Schule. 1914 erfolgte der Umbau zu 4 Wohnungen, in den letzten Jahren eine nochmalige Erneuerung. Die Erhaltung des Gebäudes Kirchenstegel 20 liegt aus geschichtlichen Gründen als Zeugnis des ländlichen Schulbauwesens wie auch der Altengammer Ortsgeschichte sowie zur Wahrung der charakteristischen Eigenheiten des Ortsbildes von Altengamme im öffentlichen Interesse.

Um die freie Stellung des Gebäudes in seinem städtebaulichen Kontext zu sichern, wird eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

- Kirchenstegel 8

Das am Knick des Kirchenstegels gegenüber dem Pastoratgrundstück stehende zweigeschossige Wohnhaus, einst mit Krämerladen und Gaststätte, ist 1902 als Backsteinrohbau errichtet worden (Entwurf Zimmermeister E.C. Hamester). Der teils historische, teils Heimatstilelemente aufweisende Bau repräsentiert als bedeutender Teil einer zentral gelegenen Infrastruktur den Aspekt der dörflichen Versorgung und Arbeitsteilung. Die beeindruckende Linde an der südwestlichen Hausecke gehört zum Ortsbild wie auch zu einer Dorfgaststätte dazu. Die Erhaltung von Haus und Linde liegt aus geschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.



- Kirchenstegel 9

Unweit des Friedhofseingangs wurde 1908 auf einem ehemaligen Kirchengrundstück das Wohnhaus für den Kirchendiener H. Meyns nach Plänen des Zimmermeisters E. C. Hamester erbaut. In Grund- und Aufriss den für die Zeitstellung um die Jahrhundertwende typischen Wohngebäuden entsprechend, wird die dekorative Ausgestaltung den Forderungen der lokalen Heimatschutzbewegung gerecht. Es handelt sich um ein anschauliches Beispiel für die nach 1900 geforderten Reformen in der Architektur auf dem Land und für den in den Vierlanden speziell entwickelten Vierländer Heimatstil. Die Erhaltung liegt daher im öffentlichen Interesse aus geschichtlichen Gründen sowie zur Wahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes, hier im Altengammer Ortskernes.

- Schule Kirchenstegel 12

Die 1913 (Entwurf Zimmermeister E. C. Hamester) gebaute Schule im Ortszentrum gehört zur dritten Phase des Schulhausbaus der Vierlande, kommt in der Gestaltung ebenfalls den Vorstellungen der Heimatschutzbewegung nach und stellt zugleich das letzte in den Vierlanden nach diesen Forderungen, gebaute Exemplar dar. In den 1920er Jahren erfolgte eine Schulerweiterung nach Osten. Aus Gründen der Ortsgeschichte liegt die Erhaltung des Schulgebäudes mitsamt der prächtigen Eiche auf dem Schulhof im öffentlichen Interesse.

Das in der Planzeichnung umgrenzte Ensemble des Ortskerns Altengamme wird daher als Ensemble im Bebauungsplan aufgrund § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), in Verbindung mit § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Denkmalschutz unterstellt. Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist das Ensemble nach § 5 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen.

Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung. Insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen am Ensemble begründet.

Eine Genehmigung zur Veränderung des Ensembles bzw. von deren Teilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen. Arbeiten am oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach § 1 Absatz 4 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 382), in der jeweils geltenden Fassung nicht von der Erfordernis einer Baufreistellung freigestellt.

## 5.5 Erhaltungsbereich

Zum Erhalt der schützenswerten Strukturen wird für das Baugebiet am Altengammer Elbdeich ein Erhaltungsbereich festgelegt: In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Die städtebauliche Eigenart des Gebiets wird insbesondere durch nachstehende Kriterien bestimmt, auf die bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen besonderes Augenmerk zu legen ist, um untypische städtische bzw. modische Gestaltungen zu vermeiden:

- Im Allgemeinen gilt: für Gebäude und Gärten wurden keine auffälligen Aufhöhungen (außer Kirchenstegel 16/18) wie z.B. Warften angelegt; die Anlagen stehen also „in der Ebene“. Die Häuser Altengammer Elbdeich 174 – 182 stehen in Deichhöhe.
- winkelförmige Grundrisse sind untypisch;
- Wohngebäude mit „Lochfassaden“, d.h. die Fläche der Außenwände überwiegt deutlich die Fläche ihrer Öffnungen;
- symmetrisch ausgeführte Giebelfassaden von Gebäuden;
- Vorgartenbereiche sind häufig sehr klein.

## 5.6 Gestalterische Festsetzungen

In Ergänzung zum festgesetzten Erhaltungs- und Denkmalschutzbereich werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Vierländer Erscheinungsbild zu errichten (vgl. Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande). Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in der genannten Untersuchung dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür setzen die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architekturen ermöglicht: Neubauten und Umbauten sollen sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen Gebäudeformen gewährleistet werden, die der städtebaulichen Eigenart des Vierländer Milieus entsprechen und dazu beitragen, den dörflichen Charakter zu bewahren. Die Regelungen zu Gebäudehöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien, Dachform sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten. Dazu wird im Einzelnen festgesetzt:

- Damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung dem Ortsbild anpasst, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten darf gegenüber dem jeweiligen Straßenniveau 0,4 m nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden darf 9 m, von zweigeschossigen Gebäuden 12 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. (vgl. § 2 Nummer 2). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse und überdimensionale Dachgeschosse von Neubauten ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden.
- Außenwände von Gebäuden sind in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden, die 30 von Hundert der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten, sind außerdem weiß, braun oder grün angestrichenes Holz sowie Holz in Naturfarbe zulässig. Für Nebengebäude ist außerdem weißer Putz zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Regelungen dienen der Bewahrung des auch durch Materialwahl und Farbigkeit der Außenwände geprägten Milieucharakters und tragen dazu bei, dass das Gebiet als Teil der Vier- und Marschlande begriffen wird. So haben z.B. Gelb- oder Weißklinker einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Milieu; hingegen knüpfen die festgesetzten Baumaterialien und Farbgebungen an das traditionelle Erscheinungsbild von Haupt- bzw. Nebengebäuden an. Holzverblendungen sind nur für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden zulässig, da andernfalls der ortstypische, in gewisser Weise „massive“ Charakter der Gebäude und damit des Gebiets beeinträchtigt wird. Untergeordnete Teile sind z.B. Giebelflächen, nicht jedoch komplette Fassadenseiten oder Stockwerke. Für Nebengebäude sind nicht nur Ziegelmauerwerk und Holzverblendungen zulässig, sondern auch weißer Putz, da derartige Gebäude von geringer Bedeutung für das Ortsbild sind.
- Die Dachlandschaft prägt bei der festgesetzten ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung städtischer Bauformen wird festgesetzt, dass Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 35 Grad und 50 Grad auszuführen sind. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (z.B.

Loggien) sowie Zwerchgiebel dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens ein Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze, nicht glänzende Dacheindeckungen, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Regelungen wird an die hergebrachte Dach- und Fassadengestaltung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einer allzu heterogenen, häufig modischen oder vorstädtischen und daher städtebaulich unangemessenen Erscheinung vorgebeugt. Beispielsweise haben Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen oder blaue Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Länge der Dachaufbauten wird außerdem begrenzt, um relativ schlichte Dachflächen zu erhalten, die der Gestaltung in den Vier- und Marschlanden entspricht.

## 5.7 Flächen für den Gemeinbedarf

### 5.7.1 Kindergarten und Gemeindehaus

Das ehemalige Pastorat, jetzt als Kindergarten und Gemeindehaus genutzt, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindehaus Kindergarten“ bestandsgemäß festgesetzt. Entsprechend sind bauliche Anlagen zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossfläche von 0,4 zulässig.

### 5.7.2 Kirche St. Nikolai

Kirche und Glockenturm liegen inmitten des alten Kirchhofs, der erste Quergraben bildet die Grenze des historischen Friedhofsteils.

Dem Bestand entsprechend wurde die Kirche mit dem Glockenturm als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ mit einer Gebäudehöhe über Gelände für die Kirche mit 13 m, dem Turm mit 21 m mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

### 5.7.3 Schule

Die am Kirchenstegel 12 gelegene Grundschule Altengamme-Deich wird planungsrechtlich gesichert. Die Schule wird zurzeit als einzügige Grundschule geführt. Die Entwicklung des Wohnungsbaus im Einzugsbereich der Schule wird es jedoch erfordern, dass an diesem Standort eine zweizügige Grundschule mit einer Vorschulklasse, einem Hort und einem pädagogischen Mittagstisch erforderlich sein wird. Höchste Priorität hat die Errichtung einer Pausenmehrzweckhalle. Weiterhin werden gemäß der Richtlinien zusätzliche Sportflächen benötigt, die im direkten Umfeld der Schule anzuordnen sind. Demnach ist für die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen und übersichtlichen Schulfläche die Einbeziehung der östlich angrenzenden privaten Flurstücksteile 2223, 2222 und 2221 notwendig. Diese Flächen liegen teilweise brach und sollen, soweit sie nicht bebaut werden dürfen, als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche hergerichtet werden.

Nach Abwägung zwischen den Belangen der Schulversorgung für die Allgemeinheit und den Belangen der Eigentümer dieser Parzellen kann im öffentlichen Interesse auf eine mittelfristige Schulerweiterung nicht verzichtet werden. Eine Verlagerung des gesamten Schulstandorts oder von Teilbereichen ist aus finanzieller Sicht unverhältnismäßig.

Die Erweiterung der Schule erfolgt in östlicher Richtung, da andere Grundstücke in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen. Auf dem Flurstück 2222 sind Gebäude jedoch nur teilweise und auf dem Flurstück 2221 überhaupt nicht zulässig, um die heute noch vorhandene strukturelle Verzahnung zwischen freier Landschaft und Ortskern tendenziell zu erhalten. Aus dem gleichen Grund wird auch südlich des vorhandenen Schulgebäudes eine Fläche umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Die Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt, die Vorschrift des § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet.

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise für die Pausenhalle, die zweigeschossige Bauweise für das bestehende Schulgebäude und das geplante Klassenhaus sowie die Gebäudehöhe von 10 m

über Gelände für die Turnhalle sowie die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 0,8 sichern das Raum- und Freiflächenprogramm der Schule. Nördlich der Pausenhalle ist der Schulgarten und östlich der Bebauung ist die Sportfläche geplant. Innerhalb der Sportfläche ist eine Hoch- und Weitsprunganlage, eine 75 m Laufbahn sowie eine Mehrzweckfläche vorgesehen. Die bauliche Verdichtung, die infolge dieser Festsetzungen und infolge des Freihaltens von Flächen entsteht, ist aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit (Schulbildung) vertretbar, zumal dadurch Flächen innerhalb der Landschaftsachse weitgehend unbebaut bleiben können.

#### 5.8 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden weitgehend entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen genügen zwar nicht den zeitgemäßen Standards; das Planungsziel, den historischen Charakter des Gebietes zu erhalten, überwiegt jedoch im Allgemeinen die verkehrlichen Belange.

Der Kirchenstegel hat noch die alte Pflasterung, die aus Gründen des Milieuschutzes erhaltenswert sind. Im Bereich von Turnhalle und Gemeindehaus ist eine durchgehende Breite von 7 m festgesetzt. Erfordernisse für eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um bis zu ca. 2 m ergeben sich zunächst aus dem Umstand, dass Leitungen untergebracht werden müssen. Zudem soll ein gefahrloser Begegnungsverkehr zwischen Autos einerseits und zwischen Autos und Fußgängern andererseits ermöglicht werden, insbesondere im Hinblick auf Kinder, die die Schule bzw. den Kindergarten aufsuchen. Die für die Verbreiterung benötigten Flächen halten einen ausreichenden und ortsüblichen Abstand zu den vorhandenen Gebäuden ein. Die betroffenen Flächen werden heute als Garten und Schulfläche genutzt. Der Ausbau kann erst dann realisiert werden, wenn die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Für das Grundstück Kirchenstegel 8 wird dem Bestand entsprechend eine Eckabschrägung festgesetzt.

Im unmittelbaren Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich nicht ausreichend Stellplätze; dieser Umstand wird jedoch durch die außerhalb des Plangebiets in fußläufiger Entfernung befindlichen Parkplätze östlich des Friedhofs deutlich entschärft.

#### 5.9 Lärmschutz

Die von den geplanten Schulsportanlagen und Außenbereichen der Schule ausgehenden Geräuscheinwirkungen auf die angrenzenden Wohngebäude im Plangebiet werden in Anlehnung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I. S. 1588, 1790) bzw. die TA Lärm auf Grundlage unterschiedlicher Annahmen berechnet und beurteilt.

##### Schulsport

Schulsport findet tagsüber an Werktagen statt. Die Immissionswerte der 18. BImSchV können sicher eingehalten werden. Auch durch einzelne Geräuschspitzen sind keine Beurteilungspegel an der Wohnnachbarschaft errechnet worden, die über den Richtwerten liegen. Schalltechnische Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

##### Allgemeinsport

Gutachterlich wird davon ausgegangen, dass die Schulsportanlagen auch nachmittags geöffnet sind und der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Bei außerschulischer Nutzung der Sportanlagen während der Ruhezeiten (ab 20 Uhr und sonntags zusätzlich von 13 bis 15 Uhr) wären an der nächstgelegenen Wohnbebauung am Altengammer Elbdeich Richtwertüberschreitungen bis zu 3 dB(A) möglich. Zudem wären durch einzelne Geräuschspitzen bei PKW-Parkvorgängen an dem angrenzenden Wohnhaus Kirchenstegel 16 Beurteilungspegel möglich, die mehr als 30 dB(A) über dem maßgeblichen Immissionswert liegen.

## Fazit

Aufgrund der Nutzung der Schulsportplatzanlagen ausschließlich durch den Schulsport sind an der nächstgelegenen Wohnbebauung keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Die Schulsportanlagen werden für schulische Zwecke errichtet und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Sollte dennoch der Wunsch bestehen, die Anlagen ausnahmsweise von der Allgemeinheit zu nutzen, sollte, um schalltechnische Konflikte auszuschließen, durch geeignete Vereinbarungen sichergestellt werden, dass die Schulsportanlagen innerhalb der Ruhezeiten nur maximal eine Stunde genutzt werden. Zudem sollte eine Lärmschutzmauer zwischen den Stellplätzen und dem Grundstück Kirchenstegel 16 errichtet werden.

### 5.10 Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz

Auf den privaten Grundstücksflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 5). Dies bedeutet, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unterbleiben. Die Festsetzung soll dazu beitragen, eine natürliche Rückhaltung und Versickerung der Niederschläge auf möglichst großen Flächen zu erreichen, eine hohe Versickerungsleistung zu erhalten und den Versiegelungsanteil zu minimieren. Die Verfügbarkeit des Bodenwassers insbesondere für den Baumbestand und Lebensräume für Pflanzen und Tiere wird erhalten, Boden- und Klimafunktionen werden positiv beeinflusst.

Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf ist oberirdisch abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 6). Die offene Entwässerung dient der natürlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser und gewährleistet die Verfügbarkeit des Bodenwassers für den Naturhaushalt.

### 5.11 Grünflächen

#### 5.11.1 Private Grünflächen – Garten

Für die rückwärtigen Gärten Altengammer Elbdeich 170,172 und 174 und Kirchenstegel 8 werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Ziel ist es, die historische Siedlungsstruktur des Ortsteils mit seinen Haus- und Bauerngärten auf Dauer zu erhalten.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind bauliche Anlagen nur zulässig, sofern sie der Nutzung des Gartens dienen (z.B. überdachte Terrassen, Gartenhäuser und Gewächshäuser). Die Grundfläche dieser Anlagen darf 10 vom Hundert der jeweiligen Grünfläche nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung sichert den historischen Freiraum des Dorfkernes hinter der Straßenrandbebauung und ermöglicht im Bereich Altengammer Elbdeich 170 bis 172 Sichtachsen in die Kulturlandschaft sowie auf die gegenüberliegende Bebauung. Durch die Begrenzung der Baumöglichkeit auf 10 vom Hundert des Grünflächenanteils werden die Ressourcen Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen geschont.

#### 5.11.2 Friedhof

Der Friedhof wurde dem Bestand entsprechend als Grünfläche „Friedhof“ festgesetzt.

Da die Zufahrt zum Friedhof nicht mehr als Straßenverkehrsfläche benötigt wird, wird diese ebenfalls als Grünfläche „Friedhof“ festgesetzt.

Auf der als Friedhof festgesetzten Fläche ist innerhalb der Baugrenzen ein eingeschossiges Gebäude für friedhofsbezogene Nutzungen mit einer Grundfläche von 47 m<sup>2</sup> zulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Durch diese Festsetzung werden die baulichen Erfordernisse des Friedhofs erfüllt.

## 5.12 Wasserflächen

Die vorhandenen Gräben sind natürliche Oberflächengewässer und in der Planzeichnung als Entwässerungsgräben dargestellt. Die verrohrte Verbindung ist als verrohrter Entwässerungsgraben nachrichtlich übernommen worden.

## 5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Konzept zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen beinhaltet folgende Zielsetzungen:

- Landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung in vorhandene Grünstrukturen und ökologische Verknüpfung der Baugebiete mit der angrenzenden Kulturlandschaft;
- Erhalt und Entwicklung ortsbildprägender und / oder ökologisch wertvoller Grünstrukturen wie Bäume, Hecken, Ufervegetation und naturnahe Grünflächen;
- Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes durch Einschränkung der Versiegelung;
- Schutz kleinklimatischer Funktionen durch Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen;
- Sicherung der grünen Innenbereiche und Erhalt des Grünflächenverbundes untereinander;
- Erhalt und Entwicklung von Grünflächen zur Beibehaltung der hohen Grün- und Gestaltqualität des Quartiers;

### 5.13.1 Landschafts- und Baumschutz

In der Planzeichnung sind besonders erhaltenswerte Bäume festgesetzt, die geschützt werden sollen, weil sie auf Grund ihrer Abmessungen und Standorte das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen. Darüber hinaus filtern sie Schadstoffe und Stäube, verbessern das Kleinklima, bieten Lebensraum für Kleintiere und tragen letztlich zur Qualität des Wohnstandortes bei. Als Einzelbäume sind festgesetzt: Die Eiche auf Flurstück 482 zwischen dem Schulgebäude und der Turnhalle, die Linde südwestlich des Hauses Kirchenstegel Nr. 8 und die Linde auf dem Flurstück 2779 südöstlich vor dem Hof Lindeck. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 10). Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang der Gehölze Neupflanzungen die bisherigen Funktionen für das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt bewahren. Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung stellt über das reine ästhetisch bedingte Anpflanzgebot sicher, dass Gehölze gepflanzt werden, die den heimischen Insekten, Vögeln und anderen Tieren als Nahrungsgrundlage dienen und den Genpool der heimischen Gehölze bereichern.

### 5.13.2 Begrünungsmaßnahmen

Auf jedem wohnbäulich oder gewerblich genutzten Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 9). Damit wird eine Mindestbegrünung durch Bäume gesichert, die auch das Landschafts- und Ortsbild positiv beeinflusst. Ökologischen Grundsätzen dient die Beschränkung auf einheimische, standortgerechte Laubgehölze (vgl. § 2 Nummer 8), weil diese nicht nur an unser Klima und Boden angepasst sind, sondern auch noch einer Vielzahl von Tieren als Nahrungsgrundlage dienen.

### 5.13.3 Schmutz- und Oberflächenentwässerung

Die für die Oberflächenentwässerung über die vorhandenen Gräben hinaus notwendigen Flächen sind als "vorgesehene Oberflächenentwässerung" unverbindlich vorgemerkt. Die verbindliche Festsetzung für Gewässer 2. Ordnung erfolgt in einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756) in Verbindung mit §§ 48, 49 des Ham-

burgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380)..

Ebenfalls bedarf der Ausbau vorhandener Gewässer 2. Ordnung (Beseitigung, Herstellung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers) der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Das von den privaten Grundstücksflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 6). Ziel ist die Sicherung und Versorgung des oberflächennahen Wasserhaushaltes sowie die Versorgung und Sicherung des oberflächennahen Wasserhaushaltes und des Vegetationsbestandes im Plangebiet.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Das Plangebiet wird geprägt von grundwasserabhängigen Marschböden und den damit verbundenen landschaftsprägenden Biototypen. Grundwasserspiegelabsenkungen führen langfristig zu unerwünschten Veränderungen (Nivellierungen) der Biototypen, Pflanzen- und Tierarten-Vorkommen, mithin zu einer negativen Veränderung des typischen Landschaftsbildes und letztlich zu einem veränderten Landschaftstypus. Das Gleiche gilt für Bereiche mit Staunässe. Staunässe führt innerhalb einer sehr kurzen Zeit zum Absterben der gesamten Vegetation und der Etablierung einer, an diese speziellen Bedingungen angepassten, Übergangsvegetation. Das typische Landschaftsbild wird zerstört.

Auf Grundstücksflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 5). Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Neubebauung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Baumbestand und den Naturhaushalt erhalten und verbessert. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil durchwurzelbarer Flächen erhöht.

Das aus dem Bebauungsplangebiet anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über die vorhandenen Drucksiele im Altengammer Elbdeich und Kirchenstegel abgeleitet werden. Die auf den Grundstücken befindlichen ESF-Schächte (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser) sowie die Anschlussleitungen gehören zum öffentlichen Drucksielsystem und sind Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung. Die ESF-Schächte einschließlich der Anschlussleitung auf den privaten Grundstücken dürfen nicht überbaut werden und sind von Baumbepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,5 m ab Sielachse freizuhalten, auch wenn diese innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Bei Neubauten ist die Errichtung von sogenannten „Mehrspannern“ kostensparend von Vorteil. Dies bedeutet, dass auf einem Grundstück eine Mehrspanneranlage errichtet wird, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt ist.

Regensiele sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und nicht geplant.

## 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bebaut. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauungen – insbesondere die neuen Schulgebäude - bedeuten eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes, so dass Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach § 9 HmbNatSchG in der Fassung vom 7. April 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), vorliegen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen. Nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Bebauung betreffen die Funktionen Boden, Wasserhaushalt, Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz. Den durch die Bebauung bedingten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen sind im Sinne eines Biotopverbundes von besonderer ökologischer Bedeutung. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen soll die Biotopqualität auf den Ausgleichsflächen nachhaltig gesichert und verbessert werden. Dadurch können Teile der durch Bebauung zerstörten Werte des Naturhaushaltes

kompensiert werden.

Die Festsetzung auf den zugeordneten Ausgleichsflächen entspricht diesem Ziel: Die mit "▽" bezeichnete Fläche ist als Feuchtgrünland in Form einer zweiseitigen Wiese zu entwickeln. Dünge- bzw. Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nicht ausgebracht werden (siehe § 2 Nummer 13.2).

Auch die naturnahe Gestaltung der Grabenränder dient dem ökologischen Gleichgewicht. Dort ist festgesetzt: Beiderseits der mit "▽" bezeichneten Gräben sind naturnahe Uferbereiche mit einem vielfältigen Uferprofil und wechselnden Böschungsneigungen zu entwickeln. In einer Breite von 3 m ab Grabenrand sind Aufhöhungen, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig (siehe § 2 Nummer 13.1).

Mit dieser Festsetzung wird eine hohe Standortvielfalt im Übergangsbereich Wasser – Land und die Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume für (amphibische) Tiere und Pflanzen ermöglicht.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Bergedorf IV in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird bei Erfordernis in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung haben kann.

## 9. Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 55.900 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 3.650 m<sup>2</sup>, davon etwa 135 m<sup>2</sup> neue Straßenverkehrsfläche, für öffentliche Grünflächen (Friedhof) etwa 6.700 m<sup>2</sup>, für Gemeinbedarfsflächen etwa 13.250 m<sup>2</sup> und für Ausgleichsflächen etwa 2.050 m<sup>2</sup> benötigt.

### 9.2 Kostenangaben

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Erwerb der Grundstücksteile für die Straßenverbreiterung und der Grundstücke für die Schulerweiterung, sowie für den Ausbau der Straße und den Bau der Schulerweiterung und Ausgleichsflächen.



## Anhang 1

### zum Bebauungsplan Altengamme 10

#### Pflanzenliste

##### Vorschläge für standortgerechte, einheimische Pflanzen

<u>Großkronige Bäume</u>	<u>Deutsche Bezeichnung</u>	<u>Bemerkung</u>
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Keine Staunässe
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	Bepflanzung Grabenrand
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hohe Schattenverträglichkeit
Fraxinus excelsior *	Esche	Bepflanzung Grabenrand
Prunus padus*	Traubenkirsche	Bepflanzung Grabenrand
Quercus robur	Stieleiche	
Salix alba *	Weißweide	Bepflanzung Grabenrand
Tilia cordata *	Winter-Linde	Bepflanzung Grabenrand
 <u>Kleinkronige Bäume</u>		
Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Prunus avium *	Vogelkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus padus	Traubenkirsche	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix cinerea	Grau- Weide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Keine Staunässe
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	schattenverträglich, immergrün
 <u>Sträucher und Heckenpflanzen</u>		
Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel	für Grabenrand geeignet
Corylus avellana *	Haselnuß	für Grabenrand geeignet
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Heckenpflanze
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	für Grabenrand geeignet
Ilex aquifolium	Stechpalme	Heckenpflanze, immergrün
Ligustrum vulgare	Liguster	Heckenpflanze, schattenverträglich
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Ohrweide	
Salix pupurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus *	Gewöhnlicher Schneeball	für Grabenrand geeignet
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heckenpflanze

### Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe	Kletterhilfe erforderlich
Hedera helix	gewöhnliche Efeu	Schattenverträglichkeit
Lonicera caprifolium	echtes Geißblatt	Kletterhilfe erforderlich

### Bepflanzung der Grabenränder

### Deutsche Bezeichnung

Butomus umbellatus	Schwabenblume
Carex acutiformis	Schanksegge
Carex gracilis	scharfe Segge
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudocorus	Sumpf- Schwertlilie
Lythrum salicaria	Gemeiner Blutweiderich
Mentha aquatica	Wasserminze
Myosotis scorpioides	Sumpf- Vergißmeinnicht
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Phragmites australis	Gemeiner Schilf
Ranunculus aquatilis	Gemeiner Wasserhahnenfuß
Sparganium emersum	Einfacher Igelkolben
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben

Beispiele für Gehölze an Grabenrändern siehe oben, Symbol: \*

### Obstbäume:

#### Apfelsorten, z.B.:

Baumanns Renette	mittlere Größe, späte Sorte
Berlepsch - gelb-	mittlere Größe, späte Sorte
Blenheim Renette	große Krone, späte Sorte
Boikenapfel	mittlere Größe, sehr späte Sorte
Boskop -gelb-	große Krone, sehr späte Sorte
Grahams Jubiläumsapfel	mittlere Größe, frühe Sorte
Graversteiner	starkwüchsig, frühe Sorte
James Grieve	mittlere Größe, frühe Sorte
Schmalprinz	alte Sorte, mittlere Größe, späte Sorte
Winterglockenapfel -weiß-	mittlere Größe, sehr späte Sorte

#### Birnsorten, z.B.:

Alexander Lucas	Staubnässe vermeiden
Claps Liebling	mittlere Größe, späte Sorte
Frühe von Treveaux	mittlere Größe, frühe Sorte
Großer Katzenkopf	mittlere Größe, frühe Sorte
Prinzessin Marianne	alte Sorte, starke Krone, sehr spät
	starkwüchsig, mittlere Reife