

Begründung

zum Bebauungsplan Neuengamme 12 (südlicher Ortskern Neuengamme)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Grundlage und Verfahrensablauf | 2 |
| 2. Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| 3. Planerische Rahmenbedingungen | 3 |
| 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 3 |
| 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 3 |
| 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände..... | 5 |
| 3.4 Angaben zum Bestand | 6 |
| 4. Planinhalt und Abwägung | 8 |
| 4.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung..... | 8 |
| 4.2 Dorfgebiete | 10 |
| 4.3 Kerngebiet und Mischgebiet | 13 |
| 4.4 Allgemeines Wohngebiet..... | 14 |
| 4.5 Gestalterische Anforderungen..... | 14 |
| 4.6 Gemeinbedarfsflächen | 15 |
| 4.7 Straßenverkehrsflächen | 16 |
| 4.8 Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung | 17 |
| 4.9 Wasserflächen | 17 |
| 4.10 Vorgesehene Oberflächenentwässerung..... | 17 |
| 4.11 Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz..... | 17 |
| 4.12 Begrünungsmaßnahmen / Private Grünflächen..... | 17 |
| 5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft | 20 |
| 6. Maßnahmen zur Verwirklichung..... | 24 |
| 7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen | 24 |
| 8. Flächen- und Kostenangaben | 24 |

Anlage: Vorschläge für die Freiraumgestaltung

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 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss 02/02 vom 29. Mai 2002 (Amtl. Anz. S. 2290) eingeleitet. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.02.2008 (Amtl. Anz. S. 595) wurde das Planverfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches fortgeführt. Die Bürgerbeteiligungen mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung haben nach den Bekanntmachungen vom 28. August 2002 (Amtl. Anz., S. 3506, 3507) und vom 20. Januar 2006 (Amtl. Anz. S. 154) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat vom 25.03.2008 bis 25.04.2008 stattgefunden (Amtl. Anz. S. 595, 596).

Die Beteiligung der nach § 28 beziehungsweise § 60 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 8. April 2008 (BGBl. I S. 686, 688) anerkannten Verbände ist erfolgt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Gestaltung des südlichen Ortskerns von Neuengamme unter besonderer Berücksichtigung der historischen, baulichen und landschaftlichen Struktur sowie der Entwicklung der im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen und Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Zur Stärkung der wohnstandortnahen Versorgung sind zusätzliche Verkaufsflächen für den ansässigen Einzelhandel östlich des Heinrich-Stubbe-Weges vorgesehen. Dementsprechend sollen insbesondere Dorfgebiete, ein Kerngebiet, ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan trennt den Siedlungsbereich deutlich vom südlich an den Plan grenzenden Außenbereich.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Marschhufendorfes sowie zur Sicherung der historischen Strukturen sind städtebauliche Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches vorgesehen.

Die Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung hat am 18. März 1985 Grundsätze zur weiteren Entwicklung der Vier- und Marschlande beschlossen. Zudem beschloss die örtliche Politik am 16.11.2004 das Strategiepapier „Vier- und Marschlande, Kulturlandschaft mit Zukunft“ als Leitfaden für Politik und Verwaltung mit dem Leitsatz: Erhalt und Förderung der Vielfalt der 800-jährigen Kulturlandschaft Vier- und Marschlande. Wichtige Ziele für die städtebauliche Entwicklung sind:

- Ermöglichung von Gewerbebetrieben in Dorfgebieten, von denen keine wesentlichen Störungen ausgehen.
- Ausweisung von Wohnbauflächen, die mit den Entwicklungszielen der Kulturlandschaft verträglich sind.
- Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft.
- Schutz von Kulturlandschaftsteilen und Biotopen wie z. B. Obstbaumwiesen.
- Förderung von Freizeit- und Erholungsnutzung.
- Erhalt der Struktur der Deichstraßen.

Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen verfolgt und konkretisiert.

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- oder Wohngebietscharakter“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Bereich um die Kirche ist als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der Heinrich-Stubbe-Weg ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.2 Landschaftsschutzgebiet

Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan, Neudruck der Neubekanntmachung vom Oktober 1997 einschließlich aktualisierter nachrichtlicher Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke, (Stand August 2002) werden die Flächen südlich des Neuengammer Hausdeichs im Anschluss an die Wohnbebauung als „geplante Landschaftsschutzgebiete“ dargestellt.

3.1.3 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 die milieuübergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“ (für den gesamten Bereich), „städtisches Naherholungsgebiet“ (im Erläuterungsbericht mit der Ziffer 9), für den Neuengammer Hausdeich „Grüne Wegeverbindung“ und für den Heinrich-Stubbe-Weg „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“ (in das Landschaftsbild) dar. Die Darstellung des Bereichs südlich der Wohnbebauung des Neuengammer Hausdeiches bezieht sich auf ein geplantes Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich östlich des Plangebiets wird mit „erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ bezeichnet.

Gemäß Fachplan Landschaftsachsenmodell des Landschaftsprogramms gehört das Plangebiet zur Östlichen Elbtal-Achse Vier- und Marschlande.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Bereich des Dorfgebietes die Biotopentwicklungsräume „dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11b) dar.

Ferner werden für den Bereich südlich der Wohnbebauung am Neuengammer Hausdeich die Biotopentwicklungsräume „Acker-, Obstbau-, Gartenbau und Grünlandflächen“ (9a) abgebildet. Dieser Bereich ist auch als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Johanniskirche ist mit der Signatur Friedhof (10c) überlagert.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 20. November 1956, weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) aus. Der Teilbebauungsplan 660 vom April 1960 setzt den Ausbau der Verbindung zwischen Curslacker Heerweg und Heinrich-Stubbe-Weg fest.

3.2.2 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).

3.2.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet fällt durch eine Vielzahl an Baudenkmalern auf, für die Denkmalschutz gemäß § 5 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), gilt.

Im Ortskern Neuengamme sind folgende Objekte in die Denkmalliste eingetragen:

- **Kirche St. Johannis**, Karkenstegel 5 (Denkmallisten-Nr. 7, eingetragen am 09.09.1921). Bei der Kirche handelt es sich um einen „einschiffigen, zum Teil durch Strebebögen gegliederten Bau in Feldstein- und Ziegelmauerwerk mit polygonalem Ost- und Westabschluss sowie einem freistehenden Glockenturm in Holzkonstruktion“.
- **Umgebung** der St. Johannis Kirche (Denkmallisten-Nr. 61, eingetragen am 17.09.1928).
- **Neuengammer Hausdeich 221**, „das 1881 errichtete Wohnwirtschaftsgebäude“ (Denkmallisten-Nr. 1431, eingetragen am 07.06.2004).
- **Neuengammer Hausdeich 227**, „bäuerliches Wohnwirtschaftsgebäude mit Wohnteil von etwa 1880 und reetgedecktem Wirtschaftsteil mit dem ältesten bekannten Fachhallengerüst Niederdeutschlands“ (Denkmallisten-Nr. 1351, eingetragen am 25.09.2002).
- **Ensemble Neuengammer Hausdeich 231**, „bestehend aus dem 1907/1908 errichteten Bauernhaus und der Vorgarteneinfriedung“ (Denkmallisten-Nr. 1342, eingetragen am 04.09.2002).
- **Neuengammer Hausdeich 237**, „Backstein-Fachwerkbau mit reetgedecktem Krüppelwalm-dach“ (Denkmallisten-Nr. 610, eingetragen am 09.12.1980).
- **Ensemble Neuengammer Hausdeich 241**, „bestehend aus dem 1907 errichteten Wohnhaus und der straßenseitigen Einfriedung“ (Denkmallisten-Nr. 1344, eingetragen am 04.09.2002).
- **Gesamtanlage Neuengammer Hausdeich 245**, „bestehend aus dem 1585 erbauten, 1828 erneuerten reetgedeckten Wohn-Wirtschaftsgebäude, dem Stallgebäude, der Querdielenscheune sowie der Hofpflasterung“ (Denkmallisten-Nr. 1052, eingetragen am 14.02.1995).
- **südlich Neuengammer Hausdeich 245**, „Scheune mit Reetdach“ (Denkmallisten-Nr. 258, eingetragen am 17.04.1942).
- **Gesamtanlage Neuengammer Hausdeich 249**, „bestehend aus dem 1889 errichteten Schul- und Closethaus“ (Denkmallisten-Nr. 1121, eingetragen am 17.03.1997).

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wird als „Erkanntes Kulturdenkmal“ nach § 7a Denkmalschutzgesetz, das in das Verzeichnis aller Kulturdenkmale der Freien und Hansestadt Hamburg aufgenommen wurde, die Kate bzw. das ehemalige Gasthaus **Neuengammer Hausdeich 251**. Beabsichtigte Veränderungen an einem erkannten Denkmal sind der zuständigen Behörde spätestens 4 Wochen vor Veränderungsbeginn schriftlich anzuzeigen.

3.2.4 Archäologische Vorbehaltsflächen

Die im Bereich des Plangebietes gelegenen Hofwurten sind als sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung denkmalschutzwürdig. Gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466) zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) bedarf jeder zur Ausgrabung archäologischer Gegenstände der Genehmigung der zuständigen Behörde, das heißt dass sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Wurten dem zuständigen Fachamt zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Archäologische Vorbehaltsflächen sind: Neuengammer Hausdeich Nummer 221 (Flurstück 4888), Nr. 227 (Flurstück 4630) und Nr. 231 (Flurstück 4700). Die beiden letzteren stehen auf Wurten, die noch schwach bis gut erkennbar sind. Weitere Vorbehaltsflächen sind Nr. 245 (Flurstück 4054), 253 (Flurstück 4194) sowie die Wurt St. Johannis-Kirche, Karkenstegel 5 (Flurstück 455).

3.2.5 gesetzlich geschützte Biotope

Die Biotopkartierung enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragungen.

3.2.6 Gräben

Im Plangebiet gilt die „Verordnung über den Schutz der Ent- und Bewässerungsanlagen im Marschgebiet“ vom 26. April 1933 (HmbBL. I 232-q-2), zuletzt geändert am 1. Dezember 1980 (HmbGVBl. S. 361) sowie das Gesetz über die Ent- und Bewässerung im Marschgebiet vom 7. März 1936 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 232-q), zuletzt geändert am 17. März 1969 (HmbGVBl. S. 33).

3.2.7 Wasserschutzgebiet

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet Curslack / Neuengamme, in das die Dove-Elbe einbezogen ist.

3.2.8 Bodenverunreinigungen, Kampfmittelverdacht

Altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Bodenuntersuchungen sind nicht erforderlich.

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Übergeordnete Konzeptionen

- Stadtentwicklungskonzept Hamburg (Stand Dezember 1996)
- Regionales Entwicklungskonzept 2000 (Hamburg, Hannover, Kiel)
- Leitbild „Wachsende Stadt“ (Hamburg 2003)

3.3.2 Gutachten und Untersuchungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Milieuschutzbericht Neuengamme (Baubehörde, Landesplanungsamt Januar 1985)
- Denkmaltopographie „Vier- und Marschlande“ (Kulturbehörde 1985)
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Ortskernentwicklung Curslack / Neuengamme (Umweltbehörde 1988)
- Milieugebietsanalyse (Baubehörde, Landesplanungsamt 1988)
- Entwicklungskonzept Ortskernentwicklung Neuengamme (1995)
- Städtebauliche und landschaftsplanerische Strukturuntersuchung (April 1997)
- Ergänzende landschaftsplanerische und stadtplanerische Untersuchungen (November 1998)
- Stadtbilduntersuchung Vier- und Marschlande (Dezember 2000)
- Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP) Vier- und Marschlande (Februar 2002)
- Landschaftsplanerischer Beitrag zur AEP (Februar 2002)
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Eingriffsregelung für das Vorhaben „Erweiterung des Vierländer Marktes“ (Mai 2006)
- Verkehrliche Nachweise, Erweiterung eines SB-Marktes in Hamburg Curslack (Mai 2006)
- Schalltechnische Untersuchung Erweiterung SB-Markt/Getränkemarkt - Änderung und Erweiterung der Stellplatzanlage in Hamburg-Neuengamme Neuengammer Hausdeich (Mai 2006)
- Konzept für die Oberflächenentwässerung (Mai 2007)

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Städtebaulich-landschaftliche Struktur

Das Plangebiet in der Marschlandschaft wird geprägt durch folgende wesentlichen Strukturen:

Es handelt sich um Flächen, die im Zuge der Besiedlung seit dem 13. Jahrhundert anthropogen überformt wurden. Durch die Errichtung von Deichen wurden die bis dahin von Hoch- und Niedrigwasserständen beeinflussten Nebenflüsse der Elbe berechenbar und ein sicheres Bewirtschaften der Binnendeichflächen, die vormals sumpfig waren, möglich. Diese Genese erklärt die für die Kulturlandschaft Vier- und Marschlande typische Struktur: zum einen das Wohnen am Deich, zum anderen die rechtwinklig zur alten Deichstraße orientierten, von Garten- und Ackerbau, von Wiesen- und Weidewirtschaft geprägten landwirtschaftlichen Flächen. Die großenteils noch erkennbare Teilung der Flächen in Hufen, die von Entwässerungsgräben durchsetzt sind, war ebenfalls von großer Bedeutung für die damaligen Bebauungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung schließen sich traditionell landwirtschaftliche Gebäude an, die Intensität der Bebauung nimmt mit der Entfernung zum Wohngebäude ab. Diese Struktur ist auch heute noch ablesbar.

3.4.2 Nutzungs- und Baustruktur

Am Bestand wird das Wachstum des Marschhufendorfes deutlich, welches als traditioneller, bäuerlicher Kulturbereich mit Bedeutung für ganz Hamburg gilt. Alte Fachwerkhäuser, Gründerzeitbauten und Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit stellen die ländliche Bauentwicklung

der letzten 150 Jahre dar, wobei neuzeitliche Einflüsse z. T. auch im Rahmen von Restaurierungen historische Details überformt haben (Fenster, Verblendungen etc.). Der dörfliche Gesamteindruck ist erhalten, obwohl der Schwerpunktwechsel von der Landwirtschaft zum mittelständischen Wohnen deutlich erkennbar ist.

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, die das Gebiet räumlich und gestalterisch prägen, obwohl sie nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form betrieben werden. Diese Hofstellen liegen im östlichen Planbereich. Der einzige noch bestehende Landwirtschaftsbetrieb möchte sich in den nächsten Jahren in Richtung Süden erweitern und einen Schwerpunkt auf die Milchkuhhaltung legen.

In westlicher Richtung werden die Grundstücke kleiner und der Nutzungsgrad dichter. Hier befinden sich u. a. eine Krankengymnastikpraxis, betreutes Wohnen sowie eine Kirche. Die Kirche weist mit ihrem freistehenden Glockenturm und ihrem Umfeld eine hohe gestalterische Qualität auf. Die ältesten Teile werden auf das 13. Jh. datiert. Reste des Feldsteinmauerwerks sind am westlichen Teil der Süd- und Nordseite noch zu sehen. 1801 bis 1803 musste die Kirche wegen Baufälligkeit grundlegend erneuert werden.

Die Wohngebäude stehen grundsätzlich am Deich, während Wirtschafts- und Nebengebäude im hinteren Grundstücksteil gelegen sind. Eine Ausnahme hiervon bilden die Hausnummer 245 b (Betriebswohnung) sowie die Gebäude am Karkenstegel, der zur Kirche führt. Der Erhaltungsbereich vor der Kirche wird durch den Karkenstegel mitgeprägt.

Die Bebauung ist fast ausschließlich eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Zweigeschossig sind die Häuser Neuengammer Hausdeich 247 und 247 a sowie der rückwärtige Bereich von Neuengammer Hausdeich 249 (frühere Schule).

Die das Straßenbild prägenden Gebäude sind trauf- oder giebelständig zum Deich gebaut. Die dahinter liegenden Nebengebäude sind fast ausnahmslos giebelständig entsprechend der Streichrichtung der Felder errichtet worden.

Vorgärten werden vor allem als Ziergärten gestaltet, andere Freiflächen werden als Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze genutzt. Als Fassadenmaterial findet sich vor allem rotes Ziegelmauerwerk, einige Häuser haben auch weiße Putzflächen, teilweise mit Sichtfachwerk verbunden. Ein Gebäude ist teilweise mit gelbem Spaltklinker verkleidet. Die Dächer sind vorwiegend ziegelgedeckte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer, einige wenige Reetdächer (vor allem auf Nebengebäuden) prägen das ländliche Gebiet.

Die Tiefe der bebauten Grundstücksteile beträgt im Plangebiet bis zu 130 Meter.

3.4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt insbesondere über die öffentlichen Straßen Neuengammer Hausdeich und Heinrich-Stubbe-Weg sowie über den Karkenstegel und den Feldstegel. Der in Ost-Westrichtung verlaufende Neuengammer Hausdeich hat eine Fahrbahnbreite von etwa 7 m, ein schmaler Gehweg ist durchgehend vorhanden. Die von ihm in südlicher Richtung zur Kirche abgehende Sackgasse Karkenstegel weist eine Breite von etwa 7 m auf und ist ohne Gehweg ausgeführt. Der Feldstegel führt unter anderem ebenfalls zur Kirche und wird von Fußwegen begleitet. Beide Stegel sind aus Kopfsteinpflaster gefertigt und laut Denkmaltopographie Hamburg – Inventar denkmalgeschützt.

Der Heinrich-Stubbe-Weg ist eine der Hauptverkehrsverbindungen von Bergedorf in Richtung Vier- und Marschlande. Er besitzt im Bebauungsplanbereich nur zum Teil einen Fußweg.

Der Neuengammer Hausdeich wird vom ÖPNV von 4 Buslinien (227, 327, 427, 328) mit drei Haltestellen erschlossen. Im Heinrich-Stubbe-Weg verkehren 2 Buslinien (225, 327) mit einer Haltestelle.

Neuengammer Hausdeich und Heinrich-Stubbe-Weg sind als Deiche angelegt worden. Die Böschung ist im Bereich des Neuengammer Hausdeiches (im Plangebiet) Teil der Vorgärten bzw. der Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken. Vor allem im Bereich von Wohngebäuden aus jüngerer Zeit ist für die Erschließung der Grundstücke durch Anschüttungen das Gelände zwi-

schen Deichkrone und Wohngebäude häufig nivelliert. Die Böschung am Heinrich-Stubbe-Weg ist durchgehend begrünt und nur durch wenige Zufahrten verändert.

3.4.4 Grün- und Freiflächen

Die deichnahen Wohngebäude weisen überwiegend sehr schmale, gärtnerisch gestaltete Vorgärten, zum Teil in Form von Bauergärten auf. Geschnittene Hecken, Zäune aus Holz oder Metall und einzelne Mäuerchen bilden häufig die Grundstückseinfassung zur Straße oder zum Nachbargrundstück. Die Vorgarteneinfriedungen Neuengammer Hausdeich 231 und 241 stehen unter Denkmalschutz. Größere Gärten mit vielfältigen Strauch- und Staudenpflanzungen sowie ausgedehnten Rasenflächen befinden sich an den oft zurückstehenden, freistehenden Einzel- und Bauernhäusern. Teilweise finden sich auch Nutzgärten mit Obst- und Gemüseanbau zum Eigenbedarf.

Die zu den Betrieben gehörigen Hof- und Abstellflächen sind überwiegend im Anschluss an die vorderen Wirtschaftsgebäuden angelegt und haben unterschiedliche Beläge wie wassergebundene Decke, Pflaster oder Asphalt. Große Bereiche bestehen auch aus befahrbaren Rasen- und Grasflächen.

Stellplätze für PKW liegen vom Deich aus gesehen in der Regel hinter oder neben den Gebäuden.

3.4.5 Versorgungsstationen

Im Bereich der Einfahrt zu Neuengammer Hausdeich 245 b befindet sich auf privater Fläche eine Netzstation der HEW, die aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben muss.

Im Plangebiet befinden sich Niederdruck- und Hochdruck-Gasleitungen, Kabel und Flachanoden der E.ON Hanse. Die Leitungen sind zur Versorgung der Netzsicherheit und des Kathodischen Leitungsschutzes unverzichtbar. Die Gasleitung im östlichen Bereich des Heinrich-Stubbe-Wegs Flurstück 4121 wird im Planbild als „vorhandene unterirdische Gasleitung“ übernommen. Ergasleitungen, Kabel oder sonstige Anlagen der E.ON Hanse dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Abgrabungen sind zu vermeiden. In einem Abstand von 2,5 m zu den Kabeln der E.ON Hanse, der Gleichrichteranlage und der Flachanoden sind keine Baumpflanzungen zugelassen.

E.ON Hanse weist darauf hin, dass Verursacher für Verlegungen von Leitungen, die nicht überbaut werden dürfen, für die Kosten der Verlegung aufkommen müssen. Vor Beginn der Erdarbeiten z. B. für die Verlagerung des Gartenmarkts oder Anpflanzgebote) wird die zuständige E.ON Hanse Abteilung (Kathodischer Rohrschutz) während eines Ortstermins die genaue Lage der Kabelanlagen anzeigen. Die jeweiligen Eigentümer müssen sich vor Baubeginn mit dem Netzcenter Tiefstack, Ausschläger Allee 127, 20457 Hamburg in Verbindung setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung

Die Zielvorstellungen für die Vier- und Marschlande werden im Stadtentwicklungskonzept unter „Kulturlandschaft Elbtalaue“ beschrieben. Die Kulturlandschaft erfüllt Funktionen für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion unter Einbeziehung des Wohnens, für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung. Im Regionalen Entwicklungskonzept werden Handlungsfelder zum Beispiel zum Ausbau der landwirtschaftlichen Produktion und für die Einbindung der Landwirtschaft in Fachplanungen, die Naherholung und den Naturschutz formuliert. Schließlich wurden die Vorstellungen im Strategiepapier Vier- und Marschlande konkretisiert.

Planungsziel des Bebauungsplans ist es deshalb, die Kulturlandschaft und die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und unter Abwägung der genannten Zielvorstellungen eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsleitlinien zu Grunde, die der Erhaltung und Stärkung der Identität und Attraktivität eines Teilraums der Vier- und Marschlande zur landwirtschaftlichen Produktion, als Wohn-, Arbeits- und Erholungsort und zur Sicherung des Landschaftsbildes dienen:

- Städtebauliche Leitidee ist die Erhaltung und Akzentuierung einer Abgrenzung bzw. eine Klarstellung zwischen Innen- und Außenbereich, zwischen bebautem Marschhufendorf und Landschaftsraum.
- Der Ortseingang soll baulich und grünplanerisch gefasst werden. Die Bebauung am Heinrich-Stubbe-Weg sowie die Straßenverbreiterung haben die ursprüngliche Gestalt aufgehoben und in südlicher Richtung verändert. Das Konzept des Bebauungsplanes sieht auf der Westseite des Heinrich-Stubbe-Wegs eine Dorfgebietsausweisung vor, auf der Ostseite entsprechend der Nähe zum Ortskern eine abgestufte Nutzung (Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet).
- Neue Bauplätze auf bisher unbebauten Grundstücken werden nur am Heinrich-Stubbe-Weg vorgesehen, ansonsten erfolgen bauliche Ergänzungen nur auf bereits bebauten Grundstücken. Hiermit soll das Ziel verfolgt werden, Bauplätze in der Zahl auszuweisen, die mit den Entwicklungszielen der Kulturlandschaft verträglich ist (vgl. Strategiepapier).
- Die Wohnbebauung soll überwiegend entlang der Straßen stattfinden, auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sollen hauptsächlich gartenbaulich/landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen angeordnet werden. Hiermit soll die typische Gliederung der Nutzungen gesichert werden.
- Gebäude und Ensembles, die für die städtebauliche und gestalterische Struktur von Bedeutung sind, sollen erhalten werden. Ihr unmittelbares Umfeld soll von Bebauung frei gehalten werden.
- Unbebaute Dorfgebietsbereiche, die maßgebliche Einblicke auf historische Bausubstanz ermöglichen, sollen auch in Zukunft nicht bebaut werden. Falls aus diesem Grund Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten sind, für die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Baurecht gemäß § 34 BauGB bestanden hatte, dieses Baurecht aber im Widerspruch zu dem Planungsziel stand und eine Bebauung in rückwärtigen Bereichen im Übrigen städtebaulich vertretbar ist, wurden Ersatzbauplätze in zweiter oder dritter Reihe festgesetzt.

Die Struktur, nach der straßenseitig die Wohnbebauung liegt und sich im rückwärtigen Bereich traditionell landwirtschaftliche Gebäude befinden, soll im Prinzip weiterverfolgt werden. Der Bebauungsplan trennt die bebaubaren Flächen (innerhalb des Plangebiets) von den Flächen für die Landwirtschaft (außerhalb des Plangebiets); er formuliert Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der an den Außenbereich angrenzt. Entsprechend dem vorhandenen Strukturprinzip werden entlang der Erschließungsstraßen Dorfgebiete festgesetzt, in denen die Wohnbebauung überwiegend straßennah möglich ist.

Über den Heinrich-Stubbe-Weg wird das Dorf Neuengamme aus den nördlichen und südlichen Vier- und Marschlanden erreicht. Die Siedlungsstruktur im Kreuzungsbereich Heinrich-Stubbe-Weg / Neuengammer Hausdeich unterscheidet sich von den typischen Marschhufen. Dies bedeutet, dass die bereits vorhandenen Ansätze eines Ortskerns verstärkt werden sollen, um einen Versorgungsschwerpunkt für den Einzugsbereich zu schaffen. Hier sollen Dienstleistungen des täglichen bzw. dörflichen Bedarfs untergebracht werden, wie zum Beispiel Geldinstitut, Lebensmittel- und Gartenbedarf. Östlich des Heinrich-Stubbe-Wegs wird der Einzelhandel daher planungsrechtlich gesichert. Aber auch die örtliche Feuerwehr soll an zentraler Stelle gesichert werden.

Vom Neuengammer Hausdeich zurückversetzt sind als Ersatz für Baurechte im Sinne von § 34 BauGB einige Bauplätze ausgewiesen. Mit dieser städtebaulichen Gestaltung soll das Erscheinungsbild der Hofanlagen erhalten werden. Moderate Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnen sind auf denjenigen Grundstücken ausgewiesen, die in ihrer Ausnutzung hinter dem ortsüblichen Bebauungsgrad zurückliegen und die durch ihre Dimension für eine Bebauung geeignet sind.

4.2 Dorfgebiete

Um den vielfältigen Nutzungsarten im Plangebiet gerecht zu werden und auch zukünftig sowohl landwirtschaftliches Arbeiten, Wohnen sowie dorftypisches Gewerbe zuzulassen und zu sichern, wird im dörflichen Kernbereich entlang des Neuengammer Hausdeichs Dorfgebiet festgesetzt.

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entlang des Neuengammer Hausdeichs wird überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Unterschreitung der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) ist bestandsorientiert und für den Ortskern eines Marschhufendorfes typisch; sie entspricht der städtebaulichen Gestalt und Dichte des Plangebiets und ermöglicht trotzdem behutsame bauliche Erweiterungen.

Für das Grundstück Neuengammer Hausdeich Nr. 245b wird wegen der über 100 m langen Zufahrt eine niedrigere GRZ von 0,1 und für den landwirtschaftlichen Betrieb Nr. 227 eine höhere GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Wohngebäude Nr. 245b liegt südlich eines denkmalgeschützten Ensembles und wird vom Außenbereich umgeben. In dieser durch Landwirtschaft geprägten Situation bildet die Wohnnutzung eine Ausnahme, eine höhere bauliche Ausnutzung zu Wohnzwecken soll deshalb vermieden werden. Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Hausnummer 227 wird bestandsgemäß unter Berücksichtigung der Neubaumöglichkeiten für 2 Wohnhäuser mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass zum einen der Gebäudebestand gesichert wird, zum anderen soll die Umgebung des auf einer Wurt stehenden denkmalgeschützten Hofes von Grünflächen geprägt bleiben. Weitere bauliche Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung sind im Außenbereich möglich. Die Bebauung auf dem sehr kleinen Flurstück 4631, Hausnummer 225, wird mit einer Grundfläche (GR) von 110 m² festgesetzt. Hiermit sind Erweiterungen in geringem Umfang möglich, jedoch sollen Nebenanlagen größeren Umfangs vermieden werden, um eine untypische bauliche Dichte zu verhindern.

Die Festsetzung einer eingeschossigen offenen Einzelhausbauweise gemäß § 22 BauNVO entspricht der vorhandenen Siedlungsform und bewahrt das Straßenbild.

Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsgemäß mit einem Vollgeschoss entsprechend § 16 BauNVO festgesetzt, jedoch sind zwei Wohneinheiten möglich. Damit soll in Ortskernlage einerseits eine gegenüber der 1-Wohnungsklausel effektivere Ausnutzung der Gebäude analog des nördlich angrenzenden Stegelviertels möglich sein, andererseits soll einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung, einer Aufstockung der Baukörper und damit einer tendenziell verbundenen Verkehrszunahme vorgebeugt werden; zudem bleibt die Prägung des Ortskerns im Sinne einer behutsamen Entwicklung gewahrt.

Eine Ausnahme bildet der rückwärtige Anbau an das Haus Neuengammer Hausdeich 249, das eine Zweigeschossigkeit aufweist. Auf Seite 12 wird beschrieben, dass für eine Seniorenwohnstätte eine gewisse Größe der Anlage notwendig ist, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Insofern und aufgrund der städtebaulichen Einfügung wurde ein zweigeschossiger Anbau entwickelt. Die zweigeschossigen Gebäude Neuengammer Hausdeich 247 und 247a werden bestandsgemäß festgesetzt. Sie stellen kein Vorbild für die künftige Entwicklung in diesem Bereich dar. Eine weitere Zweigeschossigkeit wird nicht festgesetzt, um einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung durch Aufstockung vorzubeugen.

In den rückwärtigen Bereichen der Dorfgebiete befinden sich zum Teil bauliche Anlagen für die Landwirtschaft. Um diese planungsrechtlich zu sichern, aber auch zur Ermöglichung der Errichtung neuer Anlagen für die Landwirtschaft wird festgesetzt: In den mit „(b)“ bezeichneten Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Verarbeitung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,6 zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Hiermit soll gewährleistet werden, dass zwar landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Gebäude zulässig sind, jedoch keine Wohnnutzungen.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden überwiegend mit Rücksicht auf den Bestand festgesetzt, die Anordnung folgt der Stellung der Wohngebäude und den vorhandenen Gräben. Mit dieser Festsetzung werden auch neue Standorte für Baukörper strukturell in das Ortsbild eingepasst und die lockere Bebauungsstruktur beibehalten. Bauliche Erweiterungen sind im gewissen Umfang möglich.

Baumöglichkeiten in zweiter Reihe werden nur in den Fällen festgesetzt, wenn vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Baurecht in erster Reihe gemäß § 34 BauGB bestanden hat, dieses Baurecht aber im Widerspruch zu dem Planungsziel, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu gewährleisten, gestanden hätte und eine Zweitreihenbebauung im Übrigen städtebaulich vertretbar ist. Prinzipiell jedoch wird eine Zweitreihenbebauung ausgeschlossen, da sie dem Ziel des Bebauungsplans, nur einen geringen Verdichtungsgrad zu erzielen und Wohngebäude in der Tiefe des Landschaftsraums zu vermeiden, widerspricht.

Städtebaulich vertretbar ist eine Zweitreihenbebauung überall dort, wo Hofstellenstrukturen gesichert bzw. weiterentwickelt werden können. Diese Regel gilt für folgende zwei Fälle:

Neuengammer Hausdeich 221: Hier soll ein Umbau des Wirtschaftsgebäudes südlich des Hauptgebäudes zu einem Wohnhaus im hinteren Hofbereich als Ersatz für ein Baurecht nach § 34 BauGB an der Straße ermöglicht werden. Eine weitere Baugrenze ermöglicht eine zusätzliche Bebauung z.B. mit einem Wohngebäude westlich des Hufnerhauses, das nördlich einer vorhandenen Garage errichtet werden kann und somit der städtebaulich erhaltenswerten Hofstellensituation entspricht.

Neuengammer Hausdeich 231: Auf diesem Grundstück wird entsprechend der Hofstruktur ein Bauplatz im Bereich des südwestlichen Wirtschaftsgebäudes ermöglicht.

Durch eine derartige Anordnung der Bauplätze bleibt die städtebauliche Prägnanz der alten Hofstellen mit freistehenden Hufnerhäusern und dahinter liegenden Wirtschaftsgebäuden so weit als möglich erhalten. Eine Seitenansicht der alten Hauptgebäude bleibt in Verbindung mit den festgesetzten Sichtdreiecken möglich. Darüber hinaus folgen die neuen Gebäude in ihrer Lage der Tradition von Nebengebäuden, die im Allgemeinen auf alten Hofanlagen in diesen Bereichen errichtet wurden. Die Ausrichtung der neuen Gebäude soll entsprechend dieser Absichten parallel zu den Hufnerhäusern, giebelständig und in Streichrichtung der Felder erfolgen.

Neue Bauplätze werden des Weiteren am Heinrich-Stubbe-Weg ausgewiesen. Sie dienen der östlichen Arrondierung des südlichen Eingangsbereichs in den Ortskern von Neuengamme.

4.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Einheiten (WE) wird einerseits eine untypische Wohndichte vermieden und andererseits der baulichen Eigenart dieses Plangebiets in einem Ortskern der Vier- und Marschlande entsprochen. Eine höhere Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist für städtebaulich markante Wohn- und Wirtschaftsgebäude zulässig. Für diese Gebäude gilt, dass ihr Erhalt auch nach eventueller Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. nach einer bereits aufgegebenen schulischen Nutzung im besonderen städtebaulichen Interesse liegt, weil sie die

Kulturlandschaft maßgeblich prägen. Es handelt sich um die Gebäude Neuengammer Hausdeich 221, 227, 231, 245, 249 und 251. Die Obergrenze bemisst sich jeweils an der städtebaulichen Verträglichkeit und beruht auf dem Berechnungsschlüssel: je ca. 150 m²/1 WE. Dieser Schlüssel gilt auch in anderen Bebauungsplänen für Deichrandbebauungen in jüngster Zeit. Die Grundfläche der Gebäude Neuengammer Hausdeich 221, 227 und 245 beispielsweise beträgt rund je 600 m². 4 Wohneinheiten sind daher nach heutigem Standard angemessen.

Einen Sonderfall bildet der Neuengammer Hausdeich 253, für den trotz geringerer Grundfläche 4 WE festgesetzt werden. An dieser zentralen Stelle am Zugang zur Kirche ist eine Verdichtung vorhanden, die auch in Zukunft möglich sein soll. Eine weitere Ausnahme bildet Nr. 249: die Wohnstätte für Senioren mit kleineren Grundrissen als dies bei Familienwohnungen üblich ist, stellt kein Beispiel für andere Häuser dar. Zum wirtschaftlichen Betreiben einer derartigen Anlage und aus Gründen der Nachbarschaftshilfe ist eine gewisse Anzahl von Wohnungen notwendig. Mit einer geringen Entfernung zum Einzelhandel und der unmittelbaren Nähe zur Kirche und einem Zugang zum Friedhof liegt die Einrichtung ideal.

Im Einzelnen sind als Obergrenzen für die jeweiligen Gebäude vorgesehen: 10 Wohnungen für Neuengammer Hausdeich 249, 4 Wohnungen für Neuengammer Hausdeich 221, 227, 245, ebenso 4 Wohnungen für den Neuengammer Hausdeich 253, 3 Wohnungen für Neuengammer Hausdeich 231 und 251 sowie bestandsorientiert für Neuengammer Hausdeich 235.

4.2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um die typischen historischen Gebäudestellungen sowie das Alleinstellungsmerkmal verschiedener Hufner- und anderer erhaltungswürdiger Häuser zu sichern, werden Flächen umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Erforderliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen und sonstige notwendige bauliche Einrichtungen sind außerhalb der Freihaltebereiche, zumeist in den hinteren Grundstücksteilen der Dorfgebiete möglich.

4.2.5 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten 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 bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt 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).

Diese Erhaltungsbereiche gelten für die städtebaulich besonders schützenswerten, zum Teil denkmalgeschützten Ensembles südlich des Neuengammer Hausdeichs, die sich aus Gebäuden und angrenzenden Bereichen zusammensetzen. Deshalb gilt es hier, nicht nur Stellung, Ausrichtung und Kubatur von Gebäuden zu schützen, sondern auch die umgebenden Freiräume, die dem Ensemble seinen unverwechselbaren Charakter im Kontext seines Standortes geben. Darüber hinaus soll über die Festsetzung als Erhaltungsbereich die zukünftige Entwicklung gesichert werden. Die Erhaltungsbereiche liegen südlich des Stegelviertels, das mit dem Bebauungsplan Neuengamme 7 in Gänze als Erhaltungsbereich festgesetzt wurde. Hinsichtlich seiner Größe und kulturhistorischen Bedeutung liegt somit beiderseits des Neuengammer Hausdeichs, zwischen Dove-Elbe, Heinrich-Stubbe-Weg und Feldstegel, ein in den Vier- und Marschlanden einmaliges Ensemble.

Nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen werden die Flurstücke westlich des Heinrich-Stubbe-Wegs, die städtebaulich in den vergangenen ca. 40 Jahren entwickelt wurden und deren kulturhistorische Bedeutung angesichts einer Vielzahl ähnlicher Entwicklungen in jenen Jahren aus heutiger Sicht nicht gegeben ist.

Die städtebauliche Eigenart des Plangebietes entlang des Neuengammer Hausdeichs wird auch durch nachstehende Kriterien bestimmt, die historisch gewachsen sind und auf die bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlage besonderes Augenmerk zu legen ist, um untypische städtische bzw. modische Gestaltungen zu vermeiden:

- Für Gebäude und Gärten wurden mit Ausnahme der Hofstellen keine (auffälligen) Aufhöhungen wie z. B. Warften oder Wurten angelegt.
- Die Giebelfassaden sind stets symmetrisch ausgeführt.
- Wohngebäude weisen einen geschlossenen Charakter auf, das heißt die Gesamtfläche der Außenwände überwiegt die Gesamtfläche der Öffnungen.
- Die Fensterformate sind stehend, d. h. weisen ein Mindestverhältnis Höhe : Breite 3 : 2 auf.
- Dachaufbauten sind farblich der Dachgestaltung angepasst.
- Einfriedigungen erfolgen in Form von Hecken oder niedrigen durchbrochenen Metallzäunen, auch in Verbindung mit niedrigen Mauern sowie Einfassungen aus Naturstein.
- Die Vorgartenbereiche sind nur in Teilbereichen versiegelt, sodass eine Verzahnung von Landschaft und Bebauung sichtbar wird.
- Typisch sind Gärten, die teilweise als Bauerngärten angelegt sind, sowie ein hoher Anteil an Obstbäumen.

4.3 Kerngebiet und Mischgebiet

Zur Sicherung und Stärkung der ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe wird im nord-östlichen Bereich des Heinrich-Stubbe-Wegs ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Unterschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 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) ist erforderlich, um das Gebiet städtebaulich in die Umgebung einzufügen. Gleichwohl bedeutet diese Dichte, dass ein Ortskern städtebaulich ausgebildet werden kann. Die festgesetzte GRZ ermöglicht Flächen für Anlieferung und Stellplätze, die außerhalb der Baugrenzen untergebracht werden. Mit einer Höhenbegrenzung auf 10,50 m soll die vorhandene Höhe des Gebäudes für den Einzelhandel, das sich in die Umgebung einfügt, nicht überschritten werden. Wohnungen sind im Kerngebiet im 1. Obergeschoss zulässig. Hiermit soll einerseits die dörfliche Struktur, in der die Nähe von Wohnen und Arbeiten typisch ist, gestärkt werden, andererseits soll im Erdgeschoss der Einzelhandel an dieser Stelle langfristig gesichert werden.

Südlich an das Kerngebiet schließt sich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 an. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung. Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die sowohl die Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe, Einzelhandel und Gartenbaubetrieben als auch Wohngebäude zulassen. Im östlichen Bereich werden zwei derzeit als Betriebswohnungen des Einzelhandels genutzte Wohngebäude mit Baugrenzen gesichert, die auch Erweiterungen zulassen. Für die Verlagerung des Gartenmarktes ist eine Fläche auf dem westlichen Teil des Flurstücks 2614 und dem südlichen Teil des Flurstücks 2610 vorgesehen. Die Lage soll eine optimale Konzentration der Parkplatzflächen zwischen SB-Markt und Gartenmarkt ermöglichen und die südlich angrenzende Wohnbebauung weitestgehend vor Immissionen schützen. Es soll ein Geschoss nicht überschritten werden.

Um den Dorfcharakter des Ortskerns Neuengamme zu wahren gilt: Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Städtebauliche Zielsetzung ist es, den Ortskern Neuengamme als Einzelhandelsstandort zu

stärken. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten beziehungsweise Gewerbebetriebe lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren. Dies kann zu einer Verkaufsflächenverdrängung führen und damit die gewünschte Stärkung des Einzelhandels gefährden. Durch den Ausschluss der oben genannten Vergnügungsstätten wird eine Einschränkung der Breite des Warenangebots vermieden. Der Gebietscharakter wird in seiner Nutzungsvielfalt und -qualität erhalten. Mit dem Ausschluss von Tankstellen, Parkhäusern und Großgaragen sollen die mit diesen Nutzungen einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt im Kreuzungsbereich des Neuengammer Hausdeichs und des Heinrich-Stubbe-Wegs vermieden werden. Tankstellen können außerdem zu verkehrlichen Problemen führen und vor allem nachts mit erheblichen lärmtechnischen Störpotentialen verbunden sein.

Für das Kern- und das Mischgebiet wird eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt, um die Maßstäblichkeit sowohl zum Dorfgebiet als auch zum allgemeinen Wohngebiet zu wahren.

4.4 Allgemeines Wohngebiet

Außerhalb des dörflichen Kerns wird entsprechend dem baulichen Bestand ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundfläche von maximal 210 m² ermöglicht die Errichtung von 2 Wohneinheiten je Gebäude. Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 orientiert sich an der ortsüblichen Dichte. Insbesondere am Ortsrand und Übergang in die Landschaft ist eine größere Anzahl Wohnungen innerhalb der Gebäude nicht angemessen. Diese Festsetzung soll eine Verzahnung der Freiflächen des bebauten Siedlungsbereiches mit der freien Landschaft durch eine deutlich geringere Siedlungsdichte gewährleisten. Die eingeschossige offene Bauweise dient dem Schutz des Landschaftsbildes am Übergang der Ortsrandbebauung von Neuengamme in die Kulturlandschaft. Weitere Gebäude mit größeren Dimensionen sollen am Ortseingang aus diesem Grunde ausgeschlossen werden.

4.5 Gestalterische Anforderungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummer 4 - Nummer 9 erfolgen nach § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157).

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 geben die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl eine unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architektur 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, Fassadenmaterialien, Dachform sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten. Dazu wird im Einzelnen festgesetzt:

- Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen oder aufgehöhten Geländeoberfläche darf 0,1 m gegenüber dem vor dem jeweiligen Baugrundstück vorhandenen Straßenniveau nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 4). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse ausgeschlossen, und die Bebauung an der Deichstraße erhält eine möglichst harmonische Höhenentwicklung.
- Im allgemeinen Wohngebiet, in den Dorf- und Mischgebieten darf die Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden 9 m, von zweigeschossigen Gebäuden 12 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Für Bauvorhaben im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, damit sich die Neu-

bebauung in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur anpasst und sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen vermieden werden. Die zweigeschossige Bebauung ist vorhanden. Im Kerngebiet darf die Gebäudehöhe 10,50 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2). Dies entspricht den Erfordernissen des Einzelhandels und ist städtebaulich vertretbar, da am Kreuzungsbereich zweier wichtiger Straßen der Ortskerncharakter betont wird.

- Die Dachlandschaft prägt maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung städtischer Bauformen wird eine Firstrichtung im Planbild festgelegt und bestimmt, dass in den Dorf-, Misch- und Wohngebieten Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen sind (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1).
Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 2). Balkone, Dachaufbauten und –einschnitte (zum Beispiel Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Balkone, Loggien und Terrassen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Regelungen wird an die hergebrachte schlichte 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, vom Bestand abweichende Dachneigungen, überladene Dachgestaltungen oder blaue Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei glasierten beziehungsweise glänzenden Dachziegeln und anderen Eindeckungen werden Gebäude in unangemessener Weise hervorgehoben. Dies widerspricht dem Ziel, eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten, die sich in die zurückhaltende Farbigkeit der Vier- und Marschlande einfügt.
- Die Außenwände von baulichen Anlagen sind als rotes oder rotbraunes Ziegelmauerwerk, als weiße Putzfassade, mit weißem oder grünem beziehungsweise braunem Holz oder in Kombination der Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen (zum Beispiel Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser) (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Regelungen dienen der Bewahrung des auch durch Materialwahl und Farbigkeit der Außenwände geprägten Milieucharakters und ermöglichen gleichzeitig eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten, die der Eigenart des südlichen und nördlichen Neuengammer Hausdeichs entspricht. Gelb- oder Weißklinker haben zum Beispiel einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Milieu, hingegen knüpfen die festgesetzten Baumaterialien und Farbgebungen an das traditionelle Erscheinungsbild an. Gebäude, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind von diesen Regelungen ausgenommen, da für sie bezüglich der Außenwände andere Ansprüche und technische Rahmenbedingungen gelten.
- Kern- und Mischgebiet befinden sich im Neuengammer Ortskern. Die Fassadengestaltung muss hier in besonderer Weise Bezug nehmen auf eine ortstypische Gestaltung und Materialwahl. Die Gebäude des Einzelhandels sind weithin sichtbar und sollen in ihrer architektonischen Qualität nicht beeinträchtigt werden. Deshalb wird eine Festsetzung zu den Werbeanlagen getroffen: Werbeanlagen sind im Kern- und Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung an Fassaden unterhalb des Daches auf einer Länge von einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite zulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Die Anordnung von großformatiger Werbung wird auf ein Maß von einem Drittel der gesamten Fassadenlänge beschränkt, um die in den öffentlichen Raum wirkende Fassadengestaltung nicht durch großformatige Werbung zu überprägen.

4.6 Gemeinbedarfsflächen

Die Kirche prägt mit ihrer Umgebung wesentlich das Ortsbild. Zusammen mit dem südlich anschließenden Friedhof und dem Pastorat am Feldstegel 18 (außerhalb des Plangebiets) bildet sie das soziale Zentrum von Neuengamme. Hierzu zählte ehemals auch die Schule am Neu-

engammer Hausdeich 249, deren Nutzung für Schulzwecke jedoch aufgegeben wurde. Zur Sicherung und Erhaltung der Daseinsvorsorge wird die denkmalgeschützte Kirche mitsamt ihrer Umgebung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Feuerwehr befindet sich an zentraler Stelle, am Neuengammer Hausdeich Ecke Heinrich-Stubbe-Weg. Zur Sicherung des Standortes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Grundfläche von 467 m² und einer eingeschossigen offenen Bauweise festgesetzt.

4.7 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind überwiegend dem Bestand entsprechend festgesetzt, weil sie für das derzeitige und zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen sind. Am Heinrich-Stubbe-Weg ist aufgrund der angrenzenden Nahversorgung in den Kern- und Mischgebieten und einem entsprechend höheren Fußgängerverkehr eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche in östlicher Richtung für einen Gehweg vorgesehen. Hier ist die Beschilderung „Gehweg, Radfahrer frei“ sinnvoll, um Radfahrern die Möglichkeit der Benutzung einzuräumen. Die Errichtung eines getrennten Geh- und Radweges würde einen zusätzlichen Streifen von 0,5 m erfordern, der an dieser Stelle aufgrund entgegenstehender Nutzungsansprüche nicht geschaffen werden kann. Die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche lässt aus den o.g. Gründen auch einen 2 m breiten Gehweg auf der Westseite des Heinrich-Stubbe-Wegs zu.

Die Abwicklung des Verkehrs an der Kreuzung Heinrich-Stubbe-Weg / Neuengammer-Hausdeich wurde gutachterlich geprüft. Demnach ist die Erschließung des Einzelhandels mit der bestehenden und geplanten Zufahrt gesichert. Die Kreuzung selbst genügt den gewachsenen Verkehrsströmen nicht mehr. Im Rahmen der „Förderung von Kreisverkehren in Hamburg“ wurden auch Kreuzungspunkte in Bergedorf untersucht und bewertet. Die Kreuzung Heinrich-Stubbe-Weg / Neuengammer Hausdeich wurde in eine mittelfristige Dringlichkeitsstufe eingeordnet. Die Errichtung eines Minikreisverkehrs mit einem Radius von insgesamt 24 m (18 m Kreisfahrbahn + 3 m Nebenflächenbreiten) kann so gestaltet werden, dass lediglich straßennahe Teilbereiche eines privaten Grundstücks in Anspruch genommen werden müssen. Der Flächenbedarf ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Verbreiterung zu Lasten des Flurstücks 4121 schränkt die vorhandene Nutzung nur unwesentlich ein und ist im Verhältnis zu seiner Größe nur sehr geringfügig. Mit dieser Umbaumaßnahme soll der Verkehrsablauf verbessert und die Unfallhäufigkeit reduziert werden. Untersuchungen zur Verkehrssicherheit an verschiedenen Knotenpunkten haben ergeben, dass Kreisverkehre neuerer Bauart im Vergleich zu Knotenpunkten mit und ohne Lichtsignalanlagen sicherere Straßenverkehrsanlagen sind. Der Sicherheitszuwachs kommt allen Verkehrsteilnehmern zugute. Auf Grund niedriger Geschwindigkeit im Kreisverkehrsbereich kommt es zu einer deutlichen Reduzierung der Häufigkeit und Schwere von Unfällen.

Am Feldstegel ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Flurstücks 454 festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen angemessenen breiten Gehweg zu schaffen. Am Feldstegel liegt eine Kindertagesstätte, sodass insbesondere für die noch im Verkehr ungeübten Kinder ein breiterer Gehweg erforderlich ist. Die Arrondierung ist an dieser Stelle sinnvoll, da das Flurstück 454 in das Straßenprofil hineinragt. Eine Verbreiterung des Feldstegels in Richtung des Flurstücks 443 (außerhalb des Plangebiets) ist nicht sinnvoll, da die Straßenführung hier bereits angeglichen ist.

Die zu erwartende Verbesserung der Verkehrssicherheit rechtfertigt die Inanspruchnahme der ca. 50 m² und ca. 40 m² großen privaten Grundstücksflächen am Heinrich-Stubbe-Weg bzw. Feldstegel.

Im Zusammenhang mit den Straßenverkehrsflächen wurde geprüft, ob am Karkenstegel eine PKW-Kehre vorgesehen werden kann. Für die üblicherweise linksorientierte Ausrichtung müsste die Bebauung Karkenstegel 3 zurückgenommen werden. Da es sich um eine Straße mit geringer Anliegerzahl und Denkmalcharakter handelt, wird eine PKW-Kehre nicht für erforderlich gehalten.

4.8 Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über das öffentliche Drucksielsystem.

Die auf den Grundstücken befindlichen ESF-Schächte (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser) sowie 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 2,50 m ab Sielachse freizuhalten.

Regensiele sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und nicht geplant.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z. B. Rohrleitungen) müssen erhalten bleiben.

4.9 Wasserflächen

Die Wasserflächen (Gräben) wurden nachrichtlich übernommen und entsprechend dargestellt.

4.10 Vorgesehene Oberflächenentwässerung

Zur Entwässerung der Kern-, Misch- und Wohngebietsflächen wird eine Neuregelung der Grabensysteme und deren Verbindungen notwendig. Nach Gutachterberechnungen aus dem Jahr 2007 reicht für das anfallende Wasser eine Fläche von ca. 300 m² aus. In der Planzeichnung ist die Fläche innerhalb der privaten Grünfläche westlich des Heinrich-Stubbe-Wegs als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ gekennzeichnet.

4.11 Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz

Der schwere Marschboden lässt Niederschlagswasser nur in geringen Mengen versickern, weshalb die Flurstücke traditionell in marschhufentypischer Form mit Beetgräben-, Entwässerungsgräben und dazwischen liegenden, bewirtschafteten Beeten angelegt wurden. Um das Niederschlagswasser dem allgemeinen Bodenhaushalt zuzuführen, wird festgesetzt, dass das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser über ein offenes Oberflächenentwässerungssystem abzuleiten ist (vgl. § 2 Nummer 11).

4.12 Begrünungsmaßnahmen / Private Grünflächen

Zum Erhalt und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie als Beitrag für die Funktionen des Naturhaushaltes werden Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zielsetzungen sind:

- Einbindung der Bebauung in die Landschaft.
- Ökologische Verknüpfung der Bebauung mit der angrenzenden Kulturlandschaft.
- Schutz kleinklimatischer Funktionen durch Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen.

4.12.1 Begrünung der Gebäude

Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung und landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert. Deshalb sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden entweder mit Sträuchern oder mit Schling- oder Kletterpflanzen einzugrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dies gilt nicht für Wohngebäude (vgl. § 2 Nummer 12).

Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen Fassaden (zum Beispiel bei Lagerhallen) in das Landschaftsbild ver-

bessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden.

4.12.2 Begrünung der Grundstücke (Erhaltungs- und Anpflanzgebote)

Je Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Vorschrift soll einen Mindestbestand an Bäumen sichern, der für das Landschafts- und Ortsbild sowie als Lebensraum für die Kleintierwelt von Bedeutung ist. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, wird zugleich ein landschaftsgestalterischer Übergang in die Ortslage gesichert bzw. geschaffen.

In der Planzeichnung sind besonders erhaltenswerte Bäume festgesetzt, die geschützt werden sollen, weil sie aufgrund 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 letztendlich zur Qualität des Wohnstandortes bei. Als Einzelbäume sind festgesetzt: 4 Kastanien südlich des Feuerwehrgebäudes Neuengammer Hausdeich 217 (Flurstück 4638), Kronendurchmesser 10 m; 1 Kastanie westlich Neuengammer Hausdeich 239 (Flurstück 4051), Kronendurchmesser 15 m; 3 Linden und 1 Kastanie westlich Neuengammer Hausdeich 249 (Flurstück 4196), Kronendurchmesser 13 m und 1 Kastanie südwestlich Neuengammer Hausdeich 251 am Karrenstegel (Flurstück 4195), Kronendurchmesser 13 m. Für die anzupflanzenden beziehungsweise zu erhaltenden großkronigen Bäume beziehungsweise Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen Pflanzen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 14 Satz 1). Die Ersatzpflanzverpflichtung bewirkt, dass auch bei natürlichem Abgang der Gehölze Neupflanzungen die bisherigen Funktionen für das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt bewahren. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14 Satz 2), um Schädigungen im Wurzelbereich zu vermeiden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der Bäume führen können.

Zur Ortsrandbildung und Eingrünung der am Ortseingang gelegenen Grundstücke wird ein Pflanzgebot festgesetzt: Auf den Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2 m² eine einheimische, standortgerechte Pflanze zu verwenden, 10 vom Hundert (v. H.) als Bäume und 90 v. H. als Sträucher (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1). Mit dieser Festsetzung soll eine klare Abgrenzung zwischen Bebauung und offener Landschaft geschaffen und gleichzeitig eine Verzahnung der Vegetation zwischen Gartenbereichen und landwirtschaftlichen Bereichen mit Gehölzen bewirkt werden. Im Bereich Heinrich-Stubbe-Weg 19a ist eine lückige Ortsrandbegrünung vorhanden, die lediglich ergänzt und erhalten werden soll. Insofern ist die Grundstücksnutzung nicht bzw. angesichts des großen Grundstücks nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur Bildung eines begrünten Ortsrandes südlich der neuen Gebäude auf der Westseite des Heinrich-Stubbe-Wegs ist eine Neuanpflanzung festgesetzt. Die Anpflanzung verschmälert sich auf Flurstück 4888 unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudes und der Nutzungsmöglichkeiten im Dorfgebiet von 5 m auf 3 m. Die Flächen können jeweils von einer maximal 3 m breiten Zuwegung unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2). Die erforderlichen Zuwegungen sollen möglich sein, um den Zugang zur südlich Flurstück 2935 gelegenen, als Pferdeweide genutzten Fläche weiterhin zu ermöglichen und die Erreichbarkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Flurstück 4630 vom Heinrich-Stubbe-Weg aus zu gewährleisten und Beeinträchtigungen zu vermeiden.


4.12.3 Private Grünflächen / Gärten

Neben der Vielzahl von Baudenkmalern prägen Gärten und zum Teil denkmalgeschützte Vorgärten das Ortsbild.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten werden an den Stellen im Anschluss an die Dorfgebiete in südlicher Richtung ausgewiesen, an denen langfristig die vorhandenen grünen Strukturen, überwiegend Gärten erhalten bleiben und langfristig gesichert werden sollen, um den Übergang vom Siedlungsraum zum Außenbereich zu sichern. Dies gilt für Bereiche, die östlich an die Kirche und ihrer unter Denkmalschutz stehenden Umgebung angrenzen sowie für die Flurstücke 4052, 4050 und 4049, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden und deren grüne Freiflächen an den Außenbereich grenzen.

4.12.4 Private Grünflächen mit Anpflanzgebot von Einzelbäumen

Der Bebauungsplan ermöglicht im Mischgebiet auf den Flurstücken 2610 und 2614 die Bebauung einer Obstbaumwiese. Sie wurde in den 1990er Jahren als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft des nördlich angrenzenden SB-Markts angelegt. Als Ersatzfläche wird ein Anpflanzgebot auf der Grünfläche westlich des Heinrich-Stubbe-Wegs (Teile des Flurstücks 2697) festgesetzt und in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese Fläche am Ortseingang Neuengammes ist besonders geeignet, da kleinere Obstbaumwiesen traditionell im rückwärtigen hofnahen Bereich angelegt wurden.

Für die festgesetzten Anpflanzgebote auf der mit „“ bezeichneten privaten Grünfläche gilt: Es sind hochstämmige Obstbäume einer standortgerechten alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen zu pflanzen und zu erhalten (§ 2 Nummer 15).

Obstanbau zählte zu den historischen Kulturlandschaftsformen der Vier- und Marschlande und war lange Zeit landschaftsbildprägend. Obstwiesen bereichern und beleben das Landschaftsbild, verbessern die natürlichen Bodenbildungsprozesse und erhöhen die Biotopvielfalt und die Vernetzungsfunktion im Biotopverbund.

Mit der Pflanzung alter Kultursorten soll auch bei der Neuanlage der Streuobstwiesen das Erscheinungsbild der hochstämmigen Obstbaumwiese erhalten werden. Obstbäume alter Kultursorten sind auch von besonderer ökologischer Bedeutung, da sie zahlreichen Kleinlebewesen und Vögeln Nahrung und Lebensraum bieten.

4.12.5 Baum- und Landschaftsschutz

Baumschutzverordnung

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).

Baumschutzmaßnahmen

Über die Baumschutzverordnung hinaus werden zehn Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt, da sie auf Grund ihrer Stellung und Größe im besonderen Maße ortsbildprägend wirken (Neuengammer Hausdeich 217, Neuengammer Hausdeich 239, Neuengammer Hausdeich 249, Neuengammer Hausdeich 251). Siehe hierzu auch Kapitel 4.12.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Boden

Der Untergrund im Bereich südlich des Neuengammer Hausdeichs ist gemäß „Geologischer Karte von Hamburg 1:25.000“ im gesamten Bereich des Bebauungsplans von wasserundurchlässigen, schluffig-tonigen Marschböden mit mehreren Metern Mächtigkeit geprägt. Die Geologische Übersichtskarte Raum Hamburg 1:50.000 – Baugrundübersicht weist Klei aus. Die Ausgangssituation ist wie folgt beschrieben: Klei, Schluff und Ton mit wechselndem Sandgehalt und organischen Beimengungen, zum Teil mit Torflagen. Überwiegend weich; schwer bis sehr schwer wasserdurchlässig (Stauanässe); mittel bis sehr frostempfindlich; besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich (Langzeitsetzungen). Bei höheren Aufschüttungen Grundbruchgefahr; hoher Grundwasserspiegel. Die Bodenökologische Konzeptkarte des Landschaftsprogramms zeigt modellhaft sandigen Lehm bis Lehm. Es ist davon auszugehen, dass die Böden zur Kulturlandschaftsnutzung, zur Gartennutzung und zu baulichen Zwecken verändert wurden. Als Grünlandstandort sind die schweren Marschböden gut geeignet, in den staunassen Bereichen eignen sie sich nur eingeschränkt für Ackerbau.

Der Fachplan Schutzwürdige Böden, Hamburg 2002 enthält für das Plangebiet keine Eintragungen. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Archivfunktionen der Kulturgeschichte aufweisen.

Die Planung berücksichtigt die Bodenfunktionen, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, in dem sie im Allgemeinen nur eine geringe Versiegelung zulässt. Die Festsetzung der GRZ liegt unter der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Lediglich im Mischgebiet wird diese Obergrenze übernommen.

Topographie

Bedingt durch die Lage in der Elbmarsch weist das Gebiet ein relativ ebenes Relief mit Geländehöhen zwischen 2,2 m und 2,8 m über Normalnull (NN) auf. Das Relief ist in der Bodenökologischen Konzeptkarte des Landschaftsprogramms charakterisiert durch die Lage im Großrelief als großflächige Senke mit geringem Reliefierungsgrad und geringer Neigungsstufe.

Die Topographie wird durch eine Festsetzung über die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten berücksichtigt. Damit wird für Neubauten ausgeschlossen, dass Warften angeschüttet werden und in dem ebenen Relief größere Geländesprünge entstehen.

Wasser / Oberflächengewässer

Das Gebiet liegt gemäß Fachplan des Landschaftsprogramms „Ökologische Qualität der Gewässerufer“ zum Teil in einem wertvollen Marschenbereich mit dichtem Grabensystem aus Gräben und Beetgräben. Die sogenannten Hauptentwässerungs-, Quer- und Sielgräben stehen miteinander im Zusammenhang und haben einen geregelten Abfluss. Die Wasserstände werden durch das Ent- und Bewässerungssystem der Haupt- und Nebengräben über Schöpfwerke gesteuert (künstliche Wasserhaltung). Die Beetgräben dagegen liegen ohne Abfluss zwischen diesen und dienen nur der Wassersammlung. Alle Gräben wurden ursprünglich in einem Abstand von 18 m bis 20 m angelegt. Zum Teil wurden Grabenabschnitte in Gebäudenähe verfüllt.

Zur Durchführung der Bauvorhaben östlich des Heinrich-Stubbe-Wegs wird eine vollständige Verrohrung notwendig werden. Zur Kompensation ist der Grabenausbau des vorhandenen Grabens vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Vergrößerung der baulichen Anlagen ein Anstieg der Abflussmengen in den neuen Straßengräben erfolgt. Für die Entwässerung befestigter Flächen wird die Ableitung über ein offenes Oberflächenentwässerungssystem festgesetzt.

Grundwasser

Das Gebiet liegt in der Marsch innerhalb eines großflächigen Gebiets, das der Landschaftsprogramm-Teilplan „Naturhaushalt Oberflächennahes Grundwasser / Stauwasser“ mit grundwasserbeeinflusste / grundwassernahe Flächen bezeichnet, was bedeutet, dass von marschentypisch hoch anstehenden Grundwasserverhältnissen auszugehen ist. Die Versicke-

rungsfähigkeit des Bodens ist schlecht. Das Gebiet ist mit einem erhöhten Chloridgehalt (natürliche Versalzung) in der Karte „Flurabstände und Grundwassergleichen“ gekennzeichnet. Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets nimmt die Grundwasserempfindlichkeit zu. Das Gebiet liegt jedoch außerhalb von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten, Wasser- und Trinkwassergewinnungsgebieten.

Die Zuschüttung von Gräben bedarf der Genehmigung. Der Bebauungsplan übernimmt die Gräben lediglich nachrichtlich. Durch den Bebauungsplan werden keine Wasserflächen beeinträchtigt. Es kann im Einzelfall durch Überfahrten zu Verrohrungen kommen. Der Wasserhaushalt wird jedoch insgesamt hierdurch nicht beeinträchtigt.

Klima

Großräumig betrachtet zählt Hamburg zum warm-gemäßigten Atlantischen Klimabereich. Im Vergleich zu den restlichen Stadtteilen sind im Südosten Hamburgs geringere Niederschlagsraten, bedingt durch die Lage im Lee (dem Wind abgekehrte Seite) der Harburger Berge, zu verzeichnen. Es werden durchschnittlich 650mm/a erreicht. Die gesamten Vier- und Marschlande wirken als bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsraum des Stadtgebietes Hamburg. Im Teilplan „Naturhaushalt Klima / Luft“ des Landschaftsprogramms wird die Bebauung entlang Neuengammer Hausdeich und am Heinrich-Stubbe-Weg als Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion, mäßige Beeinflussung der Klimaelemente mit punktuell starker Beeinträchtigung (z. B. Störung lokaler Windsysteme) durch baulich urbane Elemente und Flächen bezeichnet. Hingegen fungiert die Umgebung der Kirche (Klimatopnummer 10) als Parkanlage, bioklimatischer Entlastungsraum und Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, keine bis geringe Veränderungen der natürlichen Klimaausprägung. Hierzu werden auch die landwirtschaftlichen Flächen in der Marsch (ohne Gehölzanteil) gezählt (Klimatopnummer 14).

Östlich des Heinrich-Stubbe-Wegs führt die durch den Bebauungsplan erstmalig zulässige Bebauung zu einer räumlich vornehmlich auf das Baugrundstück begrenzten Klimaveränderung durch Erhöhung des Reflexionsgrades und der Wärmekapazität. Es ist mit keinen klimawirksamen Auswirkungen für die überörtlichen klimatischen Funktionen zu rechnen.

Luft

Der hohe Versiegelungsgrad im Bereich des SB-Marktes Flurstück 4121 ist als Vorbelastung zu nennen. Die vorhandenen Gebäude können eine gewisse Behinderung der Windströme hervorrufen, eine Unterbrechung des Luftaustausches wird jedoch nicht angenommen, da der Ortsrandbereich erfahrungsgemäß sehr gut durchlüftet wird. Als Beeinträchtigung sind Schadstoffimmissionen zu nennen, die zum einen von der Hauptverkehrsstraße Heinrich-Stubbe-Weg und zum anderen von den Verkehrsbewegungen auf der Stellplatzanlage ausgehen.

Als Minderungsmaßnahme wird zum Schutz des Allgemeinen Wohngebiets die Baukörperausweisung für den Gartenmarkt zwischen Wohngebäude und Parkplatz gelegt, so dass mit einer unmittelbaren Erhöhung der Luftimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu rechnen ist.

Lärm

Die Festsetzung der Baugebiete entspricht den vorhandenen beziehungsweise beabsichtigten Nutzungen auch im Hinblick auf die lärmtechnischen Aspekte.

Der bereits erweiterte SB-Markt und seine für die Schallpegelberechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem dreidimensionalen Ausbreitungsmodell digital erfasst. Hierbei wurden die bestehenden und geplanten Baukörper sowie die geplanten Nutzungen in Lage und Höhe aufgenommen. Die durch die Betriebsvorgänge auf dem Grundstück erzeugten Immissionen werden anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist sichergestellt, wenn die gewerbliche Belastung am maßgeblichen Immissionsstandort die Richtwerte für die entsprechende Gebietsausweisung nicht überschreitet. Durch den Betrieb des erweiterten SB-Markts sind keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Ausweisungen der Dorf-, Misch- und Wohngebietsausweisungen im Plangebiet zu erwarten. Dies gilt sowohl für die

prognostizierten Mittelungspegel als auch für Spitzenpegel und Verkehrszunahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen. Da die Berechnungen jedoch an die Obergrenzen der TA Lärm heranreichen, ist eine Unterschreitung der GRZ zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen festgesetzt.

Schallschutzmaßnahmen sind nach Maßgabe der TA Lärm somit nicht erforderlich.

Insgesamt werden im Vergleich zur Bestandssituation keine als erheblich und nachhaltig zu wertenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erwartet.

Vegetation / Biotope / Tierwelt

Laut Biotopkataster finden sich im Gebiet artenarme, intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie artenreiche Wiesen, Weiden oder Mähweiden frischer bis mittlerer Standorte.

Prägend für das Biotoppotential sind die wasserführenden und zum Teil auch trocken fallenden Gräben. Sowohl in floristischer als auch faunistischer Sicht stellen sie den artenreichsten Lebensraum im Gebiet dar. Die Gräben weisen einen entsprechend dem Wasserstand und der Pflege unterschiedlich ausgeprägten Artenbestand auf. Einige haben einen dichten Röhrichtbewuchs aus Schilf, andere verfügen über Schwimmblattvegetation. Manche sind aufgrund der intensiven Böschungsnutzung (Mahd, Beweidung) frei von typischer Feuchtvegetation. Vereinzelt vorhandene beschattete, gehölzbestandene Gräben sind botanisch weniger bedeutsam. Laut Biotopkataster sind die Gräben überwiegend als nährstoffreiche Gräben mit Stillgewässercharakter eingestuft.

Flächenhaft bedeutsamster Biotoptyp im Plangebiet ist das Grünland, das wegen des hohen Grundwasserstandes teilweise als Feuchtwiese ausgeprägt ist. Der größte Teil des Grünlandes wird als Mähwiese genutzt; einige Bereiche dienen der Rinder- oder Pferdehaltung und werden beweidet.

Als grabenbegleitende Gehölze sind Erlen, Eschen, Holunder, Weißdorn und Weiden anzutreffen. Obstbäume finden sich als Obstbaumwiesen zum Teil auf den Grünlandflächen (Äpfel), in Reihen entlang der Gräben (vorwiegend Pflaumen) und im Bereich der Hofstellen und Gärten. Typische Hofbäume sind Linden und Kastanien, die sowohl straßenseitig als auch seitlich der Wohngebäude wachsen. Sie prägen das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich und tragen an exponierten Stellen zum Erhalt des dörflichen Charakters wesentlich bei. Deshalb werden einige das Ortsbildprägende Großbäume mit Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt.

Eine Obstbaumwiese, die als Kompensation für eine vormalige Erweiterung des SB-Markts angelegt wurde, liegt im Mischgebiet. An Stelle der Obstbaumwiese ist zukünftig ein Bauvorhaben zulässig, deshalb muss sie an anderer Stelle neu gepflanzt werden. Die dem Mischgebiet gegenüberliegende Fläche wurde aus diesem Grund als Grünfläche mit einer besonderen Festsetzung versehen, auf ihr ist eine neue Obstbaumwiese anzulegen und zu pflegen. Mit dieser Ausweisung werden Lebensräume für Kleinlebewesen und Vögel ersetzt.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Gebiet liegt im Randbereich des Kulturlandschaftsensembles „Marschhufendörfer entlang der Dove-Elbe“. Als Maßnahme werden im Landschaftsprogramm für das Stegelviertel und den südlichen Neuengammer Hausdeich der Schutz des vorhandenen Landschaftsbildes für einen Raum formuliert, der im besonderen Maße als Dokument einer regionaltypischen Landschafts- oder Freiraumprägung zu erhalten ist. Die angrenzende freie Landschaft ist der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft mit Ackerland zugeordnet, die als Pflegebereich des Landschaftsbildes erfasst ist. Ziel ist ein Stärken und Pflegen des (noch) vorhandenen Landschaftsbildes; im Sinne des jeweiligen Leitbildes sind typische Elemente anzureichern und zu pflegen oder untypische Elemente zu entfernen. Der Straßenraum des Heinrich-Stubbe-Wegs ist anzureichern und zu gestalten.

Das Stadt- und Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang von dörflich-, siedlungs- und verkehrsbestimmten Elementen zu landwirtschaftlichen und landschaftlichen Strukturen. Das Marschhufendorf am Neuengammer Hausdeich ist noch deutlich wahrnehmbar.

Die Flächen am Heinrich-Stubbe-Weg wurden seit den 1960er Jahren bebaut, so dass die ursprüngliche Siedlungsentwicklung entlang des Neuengammer Hausdeichs in Nord-Süd-

Richtung ergänzt wurde. Die ursprüngliche Orientierung ist auch an der Streichrichtung der Hufen abzulesen. Hier handelt es sich um einen Landschaftsbildbereich, dessen naturtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit deutlich vermindert, in Teilen aber noch erkennbar ist.

Zum Schutz des Ortsbildes wurden die neuen Bauplätze vom Neuengammer Hausdeich zurückversetzt und von der Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt. Mit dieser Anordnung und Festsetzung wird gewährleistet, dass auch künftig die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude das Ortsbild prägen und nicht durch neue Wohnhäuser oder Nebenanlagen verstellt werden. Der Ortseingang vom Heinrich-Stubbe-Weg aus Richtung Süden wird städtebaulich geordnet und durch Pflanzgebote gegenüber der Landschaft deutlich strukturiert. Die als Ausgleich zu pflanzenden Obstbaumwiesen im südwestlichen Plangebiet knüpfen an traditionelle Bewirtschaftungsarten der Vier- und Marschlande an und prägen künftig zusammen mit der bereits im Südosten (außerhalb des Plangebiets) gepflanzten Obstwiese den Ortseingang von Neuengamme.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die denkmalgeschützten Objekte werden nachrichtlich übernommen. Der im Plangebiet liegende Bereich des Neuengammer Hausdeichs liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Stegelviertels, das bereits in Gänze als Erhaltungsgebiet festgesetzt wurde. Aufgrund dieses ungewöhnlichen und schützenswerten Erscheinungsbildes werden auch für den Neuengammer Hausdeich Erhaltungsgebiete festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass auch künftig bei Baumaßnahmen ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung gelegt wird und die Kulturdenkmäler in angemessener Weise berücksichtigt werden. Hierzu dient auch der Ausschluss von Gebäuden in den Sichtschutzdreiecken.

Von besonderem Interesse sind auch die Archäologischen Vorbehaltsflächen (Wurten), die als Kennzeichnung in den Plan übernommen wurden. Als sichtbare Zeugen der Besiedlungsgeschichte sind sie bodendenkmalwürdig. Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Wurten sind dem zuständigen Fachamt zur Stellungnahme vorzulegen. Damit wird gewährleistet, dass Bodendenkmäler geschützt werden und wieder in das kollektive Gedächtnis der Bewohner gelangen (genius loci).

Verkehr

Das Gebiet ist bewohnt. Durch die wenigen Baumöglichkeiten am Neuengammer Hausdeich wird eine vernachlässigbare Zunahme an PKW zu erwarten sein. Der Durchgangsverkehr auf dem Heinrich-Stubbe-Weg liegt bei über 7000 Fahrten/Tag.

Das Gutachten „Verkehrliche Nachweise, Erweiterung SB-Markt“, Mai 2006 stellt fest, dass der Verkehr für den Markt ohne Probleme abwickelbar ist. Die Erschließung des Vorhabens ist mit der bestehenden und der geplanten Zufahrt gesichert.

Der Knotenpunkt Heinrich-Stubbe-Weg / Neuengammer Hausdeich soll zu einem Minikreisverkehr ausgebaut werden, um den Verkehrsablauf zu verbessern und die Unfallhäufigkeit zu reduzieren. Diese Maßnahme kommt allen Verkehrsteilnehmern zugute.

Die planungsrechtliche Verbreiterung des Heinrich-Stubbe-Weges dient vornehmlich der Erweiterung des Fußweges und somit zur Verbesserung der unbefriedigenden Situation.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erholungsnutzung

Die Vier- und Marschlande stellen das größte der elf „städtischen Naherholungsgebiete“ Hamburgs dar. Bestimmend für die Landschaftsstruktur sind die weite, von Gräben durchzogene gartenbaulich und landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft sowie die historisch entlang der mäandrierenden Dove- und Gose-Elbe entstandene Deichrandbebauung.

Das Gebiet hat eine wichtige Erholungsfunktion für die städtische Bevölkerung und trägt wesentlich zur Lebensqualität der Stadt bei. Es eignet sich zum Beobachten und Erleben von Natur und Kulturlandschaft, zum Gewinnen von Verständnis für die Produktion ortsnaher Lebensmittelproduktion für Feierabend- und Wochenendbesucher. Radfahrer nutzen Straßen

und ehemalige Marschbahndämme für Radtouren durch die Vier- u. Marschlande. Im Plangebiet sind diesbezüglich der Neuengammer Hausdeich und der Feldstegel von Bedeutung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (zum Beispiel Anpflanzgebote, Orts- und Landschaftsgestaltung, Anlage eines Gehweges) wirken sich positiv auf die Erholungsnutzung aus.

Zusammenfassung

Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft werden im Bebauungsplan minimiert und durch die Festsetzungen weitestgehend ausgeglichen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 20. November 1956 (HmbGVBl. S. 495) sowie der Teilbebauungsplan 660 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 7,95 ha. Davon entfallen auf Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, Feuerwehr) 0,54 ha und Straßenverkehrsflächen ca. 0,84 ha.

Durch den Bebauungsplan entstehen der Freien und Hansestadt Kosten für einen Fußweg am Heinrich-Stubbe-Weg; für die Herstellung des Kreisverkehrs und den erforderlichen Grunderwerb von ca. 50 m² des Flurstücks 4121 sowie den Grunderwerb von ca. 40 m² des Flurstücks 454 am Feldstegel zu dessen Verbreiterung.