

Begründung

zum Bebauungsplan Neuengamme 7

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 833). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 4 / 99 vom 5. März 1999 (Amtl. Anz. S. 705) mit der Änderung vom 25. Juni 2002 (Amtl. Anz. S. 2635) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie drei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Mai 1999, 25. Juni 2002, 23. Juli 2003 und 13. Januar 2004 (Amtl. Anz. 1999 S. 1614, 2002 S. 2635, 2003 S. 3267, 2004 S. 195) stattgefunden.

Eine Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304, 2323) anerkannten Verbände ist erfolgt.

Nach der dritten öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert worden. Durch diese Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil des historischen Ortskerns von Neuengamme, das so genannte Stegelviertel. Beim Stegelviertel handelt es sich um ein Marsch-Hufendorf, welches infolge paralleler Doppelschließung mit sechs Querverbindungen (Stegel) erweitert und verdichtet wurde. Auf Grund seiner für die Vier- und Marschlande einmaligen Siedlungsstruktur, seiner altdörflichen Straßenräume, der räumlich-funktionalen Ausrichtung auf die angrenzende Dove-Elbe sowie auf Grund einer Vielzahl von unter Denkmalschutz stehenden bzw. denkmalwerten Gebäuden ist das Viertel von besonderer stadt- und baugeschichtlicher Bedeutung und als Milieuschutzgebiet eingestuft.

In jüngster Zeit wurde dieses Ensemble ausgedehnt, wurden milieufremde Neubauten errichtet und Altbauten in nicht angepasster Weise modernisiert, so dass das einmalige städtebauliche Erscheinungsbild und der Bestand der Grünflächen gefährdet sind. Die bereits bestehenden denkmalrechtlichen Bestimmungen gewährleisten keinen vollständigen Schutz der charakteristischen Siedlungsstruktur. Einer weiteren Auflösung der stadt- und baugeschichtlichen Qualitäten soll vorgebeugt werden.

Durch den Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bewahrung des städtebaulichen und landschaftlichen Charakters sowie für eine behutsame Weiterentwicklung des Viertels geschaffen werden. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes soll ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs 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 sowie Grünfläche entlang der Dove-Elbe dar. Die Dove-Elbe ist als Wasserfläche dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Parkanlage“, „Gewässerlandschaft“ sowie die milieübergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“, „Grüne Wegeverbindung“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a), „Parkanlage“ (10a), „Verbindung von Biotoptypen der Elbenebenflüsse“, „Landschaftsschutzgebiet“ sowie „übrige Fließgewässer“ (3a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehendes Planungsrecht

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.

Der Teilbebauungsplan TB 660 vom 19. April 1960 (HmbGVBl. S. 315) weist in einem Bereich zwischen Heinrich-Stubbe-Weg und Foortstegel eine Fläche für ein Kindertagesheim, Spielplatz und Jugendheim aus.

Landschaftsschutzgebiet

In einem 20 m breiten Streifen entlang der Dove-Elbe gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuengamme vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 102), zuletzt geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245, 246).

Denkmalschutz

Die Wohngebäude Achter de Wisch 23, 27, 41 und 45, Grote Stegel 12, Lütte Stegel 10 und Neuengammer Hausdeich 238 und 254 stehen unter Denkmalschutz (Denkmalliste Nummern 1408, 720, 1334, 1321, 1413, 1320, 1343 bzw. 259).

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

Biotopschutz

Die Dove-Elbe ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353).

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).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Landschaftsplanerisches Gutachten

Dem Bebauungsplan liegt ein landschaftsplanerisches Gutachten vom November 2000 zu Grunde.

Milieuschutzbericht

Der Milieuschutzbericht der Freien und Hansestadt Hamburg vom August 1985 stellt den Ortskern Neuengamme (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 606, Blöcke 19-22 und 24-31) als Milieuschutzbereich dar.

Stadtbilduntersuchung

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

Denkmaltopographie

Das Gebiet Neuengamme-Ortskern ist in der Denkmaltopographie (Hamburg-Inventar, Bezirk Bergedorf, Vier- und Marschlande, Hamburg 1986) als denkmalpflegerischer Interessenbereich aufgeführt. Hier befinden sich vier Kulturdenkmäler, mehrere denkmalwerte Einzelobjekte (auch Straßen) sowie eine „Gesamtheit“ (Objekte, die konstituierender Teil der Gesamtheit sind oder als Einzelobjekte besondere Qualitäten haben).

Bodenverunreinigung

Im Zuge der bis etwa 1960 durchgeführten Begradigung der Dove-Elbe wurden zahlreiche kleinere Gewässerarme verfüllt und trocken gelegt. Im Bereich Neuengamme sind hiervon in erster Linie Flächen unmittelbar südlich der Dove-Elbe betroffen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch kleinere Flächen im Plangebiet verfüllt wurden.

Bohrungen, die im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet durchgeführt wurden, haben lediglich Hinweise auf Sand und Humus als Füllmaterial ergeben. Aus Vorsorgegründen sollte das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirksamts über vorgesehene Aushubarbeiten informiert werden.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2004 ein Gutachten zum Nachweis der Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken erstellt.

3.4. Angaben zum Bestand

3.4.1 Städtebauliche Struktur

Die Siedlungsstruktur ergibt sich aus der Straße Achter de Wisch und den senkrecht dazu in Richtung Dove-Elbe verlaufenden Stegeln (Deichrampen). Während entlang dem Neuengammer Hausdeich mehr oder weniger eine dichte Randbebauung kennzeichnend ist, nimmt die Bebauungsdichte entlang der Stegel und im Bereich Achter de Wisch ab. Die Freiflächen bestehen meist aus größeren zusammenhängenden Gärten und teilweise aus Hof- und Lagerflächen der Handwerksbetriebe. Nördlich Achter de Wisch tritt der Auencharakter in den Vordergrund.

Die bauliche Entwicklung reicht zurück bis ins 16. Jahrhundert. Vorzufinden sind bauliche Bestände aus allen Siedlungsphasen. Hier befinden sich überwiegend ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, nicht störende Handwerksbetriebe (Klempnerbetriebe Achter de Wisch 19/21 und 48 sowie Foortstegel 14, Malerbetrieb Foortstegel 1), Büronutzungen (Achter de Wisch 40, Verlag Grote Stegel 12, Unternehmensberatung Foortstegel 5), eine Weinhandlung (Achter de Wisch 10), drei Arztpraxen (Schipperstegel 4, Neuengammer Hausdeich 244 und 256), eine tierärztliche Praxis (Neuengammer Hausdeich 246), zwei Frisörgeschäfte (Neuengammer Hausdeich 248 und 262), sowie zwei Textilgeschäfte (Neuengammer Hausdeich 248 und 260). Am Foortstegel 14a befindet sich ein Behelfsheim. Auf dem Grundstück Achter de Wisch 28 befinden sich Gewächshäuser, die nicht mehr genutzt werden.

Die Straßen und privaten Zufahrten weisen vielfältige Beläge auf, z.B. Feldsteinpflaster auf den Grundstücken Achter de Wisch Nr. 18, 27 und 36, Natursteinpflaster in den Straßen Achter de Wisch, Scheelenstegel und Schipperstegel.

Insgesamt ist das Stegelviertel auf Grund seiner kleinteiligen historischen Struktur und der Ablesbarkeit der unterschiedlichen Entwicklungsepochen von besonderem Charme.

3.4.2 Geologie, Wasser, Klima

Das Stegelviertel befindet sich im Elbniederungsgebiet. Hier herrschen durch Schlickdecken überlagerte Sandböden vor, die typischen Bodentypen Moor- und Flussmarsch sind zumeist staunass, mit hohem Tongehalt und hohem Grundwasserstand. Die oberen Bodenschichten sind durch Bodenauftrag und -entnahme, Versiegelung etc. anthropogen überformt.

Das Elbniederungsgebiet gehört zu den besonders frostgefährdeten Bereichen. Bei bestimmten atmosphärischen Bedingungen sammeln sich die kalten Luftmassen in der Niederung, die unteren Luftmassen werden über dem staunassen Boden weiter abgekühlt und bilden, da die Deiche ein natürliches Abfließen verhindern, in Strahlungs Nächten Kaltluftseen.

Für das Plangebiet gilt der Grundwasserempfindlichkeitsgrad 3 (mittlere Empfindlichkeit). Es besteht kein durchgehender Schutz des oberflächennahen Grundwasserleiters gegenüber dem Eintrag von Verunreinigungen, da die Deckschichten nicht flächendeckend vorhanden sind. Zusätzlich kann bei höheren Wasserständen der Dove-Elbe das Flusswasser durch Uferfiltration in das Grundwasser eintreten. Insgesamt ist die Grundwasserneubildungsrate aber mit unter 25 mm pro m² und Jahr eher gering. Der Grundwasserspiegel ist in den letzten Jahrzehnten unter anderem infolge des Betriebs des Wasserwerks in Curslack um etwa 50 cm abgesunken.

3.4.3 Landschaftsraum- und Biotopstruktur

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor: Baum- und Gehölzbiotope, landwirtschaftlich geprägte Biotope, Garten, Feucht- und Ruderalbiotope, Wasserflächen.

Die Gärten sind als Nutzgärten, Bauerngärten, naturnahe Gärten und Ziergärten gestaltet. Landschaftstypische Vorgärten konzentrieren sich im Bereich Achter de Wisch zwischen Grote Stegel und Schipperstegel und säumen vorwiegend die Fronten alter Katen. Eine Obstwiese befindet sich am nördlichen Ende des Schipperstegels (Flurstück 3030), westlich an den Heinrich-Stubbe-Weg angrenzend. In den Gärten älterer Gebäude stehen alte Obstbäume, die häufig von freiwachsenden Hecken umgeben sind. Beispiele finden sich am Neuengammer Hausdeich 246, Achter de Wisch 16, 53 und 55 und am Scheelenstegel 8. Zunehmend werden auch Schnitthecken mit nur einer Gehölzart gepflanzt, bei neueren Gebäuden nimmt der Anteil an Nadelgehölzen zu.

Eine extensiv genutzte Pferdeweide befindet sich im Nordosten zwischen dem Spielplatz und der östlich gelegenen Obstwiese (Flurstück 543); hier dominieren ausdauernde Gräser und nur wenige Kräuter. Durch das selektive Fraßverhalten ist eine verstärkte Entwicklung von Brennesseln und Disteln typisch.

Nutzflächen mit Kleintierhaltung (Hühner, Enten) befinden sich im Nordosten des Plangebiets südlich und östlich des Spielplatzes. Die Vegetation ist auf Flächen, die für die Kleintierhaltung verwendet werden, nur rudimentär entwickelt.

Gartenbrachen befinden sich verstreut im Gebiet. Sie weisen je nach Dauer des Brachestadiums Restbestände von Garten- und Zierpflanzen auf, die in der Regel mit der Zeit von typischen Ruderalbesiedlern (z.B. Brennessel und Acker-Kratzdistel) verdrängt werden.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich östlich des Foortstegels (Flurstück 543). Der überwiegende Teil des Spielplatzes besteht aus Rasen, im Randbereich sind niedrige Ziersträucher angelegt. Die Fläche wird von z.T. älteren Schatten spendenden Bäumen gesäumt.

Das Gebiet weist einen vielfältigen Baumbestand auf, der maßgebend für den durchgrünten Charakter des Stegelviertels ist. Besonders auffällig sind die Baumgruppen mit Blutbuche, Linden, Ahorn und Kastanien in den Gärten zwischen Karkendamm und Grote Stegel. Am Achter de Wisch befinden sich zwei große Linden im Eingangsbereich des Hauses 23 (Flurstück 3524), eine Kieferngruppe bei Haus 24 (Flurstück 4500), große Kiefern bei Haus 41 (Flurstück 3515) und eine größere Esche sowie eine Kastanie neben Haus 36 (Flurstück 489). Der Uferbereich der Dove-Elbe ist zum Teil dicht bewachsen.

Am Böschungsfuß des Heinrich-Stubbe-Wegs befindet sich ein teilweise überdeckter Graben. Der nördliche Abschnitt des Grabens ist von üppigem Bewuchs geprägt und abschnittsweise von dichten Schilfbeständen durchwachsen.

Die Dove-Elbe ist ein Altarm der Elbe, der seit 1952 durch ein Sperrwerk dem Tideeinfluss des Stroms entzogen ist. Gemäß Biotopkartierung Hamburg ist die Dove-Elbe mit ihrer Uferstaudenflur ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG mit der Biotop-Nr. 10 FFT. Als Rote Liste Art wird in Hamburg die Weiße Seerose (*Nymphaea alba*) eingestuft,

die in der Dove-Elbe vorkommt. In der Biotopbeschreibung wird bemängelt, dass Beeinträchtigungen durch direkt an das Gewässer angrenzende Bebauung festzustellen sei. Als Schlagworte für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden genannt: Uferrandstreifen (Streifen ohne Schädlingsbekämpfungsmittel), Verringerung / Entfernung des Uferverbau. Nach dem Stand 1996 betrug die Gewässergüte der Dove-Elbe II bis III; dies entspricht einer kritischen Belastung (Gewässerabschnitte, deren Belastung mit organischen, sauerstoffzehrenden Stoffen einen kritischen Zustand bewirkt; Fischsterben infolge Sauerstoffmangels möglich; Rückgang der Artenzahl bei Makroorganismen möglich; gewisse Arten neigen zu Massenentwicklungen, meist noch ertragreiche Gewässer). Die Uferbefestigung besteht aus Steinpackungen. Ein 2 bis 4 m breiter Streifen am Rand des Gewässers ist von Schwimmblattpflanzen (See- und Teichrosen) bedeckt. Abschnittsweise säumen Staudenbepflanzungen das Ufer, es dominieren jedoch insgesamt Gehölzstrukturen aus Weiden, Eschen und Birken. Die Gärten reichen größtenteils bis an die Ufer heran.

An der Dove-Elbe befinden sich einige ausgeprägte Ruderalfluren, auf denen sich eine oft an hohe Nährstoffgehalte angepasste Vegetation ansiedelt. Je nach Bodenbedingungen, Wasserversorgung und Exposition können trockenheits- oder feuchtigkeitszeigende Pflanzen vorherrschen. Ruderalflächen können als Trittsteinbiotope im besiedelten Raum eine hohe Bedeutung besitzen. Pflanzen der Rote Liste Arten wurden nicht gefunden.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich im Uferbereich der Dove-Elbe eine feuchte Hochstaudenflur. Kennzeichnend sind nährstoffliebende und feuchtigkeitstolerante Pflanzenarten wie Rohrglanzgras und Baldrian. Trotz der geringen Flächengröße bietet der ganzjährig ungenutzte Pflanzenbestand die Möglichkeit vollständiger Entwicklungszyklen und stellt so im besiedelten Raum ein erhaltenswertes Biotop dar. Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Fläche um ein Relikt naturnaher Uferstrukturen, das im Gegensatz zu den übrigen stark gärtnerisch überformten Uferabschnitten der Dove-Elbe steht.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt (siehe Ziffer 3.2).

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Art der Nutzung, Baugebiete

Nach der Art der Nutzung wird bestandsgemäß allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit werden auch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen gesichert.

Die Anordnung einzelner Baugebiete folgt der Leitlinie einer behutsamen Entwicklung. Danach sollen entsprechend der historischen Entwicklung hauptsächlich die beiden Achsen Neuengammer Hausdeich und Achter de Wisch bebaut werden, während die Bebauung entlang der Stegel lückenhaft bleiben bzw. unter besonderer Berücksichtigung der Freiraumstruktur nur an geeigneten Stellen ergänzt werden soll. Somit werden die Grünflächen, die entlang der Dove-Elbe verlaufen und die Blockinnenbereiche in Ost-West-Richtung durchziehen, im Sinne des Milieuschutzes weitgehend erhalten; der durchgrünte Charakter des Viertels wird bewahrt. Hierdurch bleiben Genese und Grundriss, die einen kulturhistorischen Wert in den Vier- und Marschlanden darstellen, nachvollziehbar.

Davon ausgehend, sind nördlich der Straße Achter de Wisch nur geringfügige Erweiterungen der Wohngebiete festgesetzt, um die bauliche Entwicklung auf den Straßenrandbereich zu konzentrieren und die Gärten zu erhalten. In diesem Auteilbereich werden für Wohnnutzungen nur zwei zusätzliche überbaubare Flächen gesichert, die mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind: Die Baufläche auf dem Flurstück 490 schafft einen Ausgleich für das am empfindlichen Ufer der Dove-Elbe stehende Wohnhaus Lütte Stegel 34a; die Baufläche südlich Foortstegel 9 (Flurstücke 4661 und 528) sichert die Bebaubarkeit eines andernfalls nicht bebaubaren Grundstücks in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Entlang der Straße Achter de Wisch werden gegenüber den Hausnummern 5, 12, 42, 46 und 48 sowie neben Achter de Wisch 20 und 42 neue Bauplätze vorgesehen. Damit die von Freiflächen geprägte Struktur erhalten bleibt, können an den Stegeln nur einzelne neue Hauptgebäude entstehen, und zwar Grote Stegel gegenüber Haus Nummer 5, Lütte Stegel nördlich Haus Nummer 5 sowie Foortstegel zwischen Haus Nummer 5 und 9. Am Neuengammer Hausdeich werden folgende Baulückenschließungen und Ergänzungen ermöglicht: Neuengammer Hausdeich Ecke Lütte Stegel, Ecke Foortstegel und Ecke Schipperstegel sowie Neuengammer Hausdeich 242. Diese Lückenschließungen beeinträchtigen den durchgrünten Charakter des Viertels nur unwesentlich und stehen im Einklang mit der Planungsleitlinie.

Insgesamt ergeben sich Bebauungsschwerpunkte am Neuengammer Hausdeich und Achter de Wisch.

Bauweise

Entsprechend dem Bestand und den Zielen des Milieuschutzes wird eine offene Bauweise und „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Grundflächenzahl

Der Rhythmus von unregelmäßig vor- und zurückspringenden, oftmals direkt an der Straßenbegrenzungslinie liegenden Gebäuden vermittelt ein charakteristisches Bild einer ländlichen Ortsmitte 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 (vgl. Milieuschutzbericht).

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird in Anlehnung an den Bestand und entsprechend der Obergrenze 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) festgesetzt; sie ist entsprechend der Baudichte des ländlichen Ortskerns angemessen und städtebaulich vertretbar. In Einzelfällen kann die Grundflächenzahl nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verwirklicht werden und können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. In diesen Fällen gelten die festgesetzten Baukörper als zwingende Festsetzungen nach § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) und haben damit Vorrang vor der ansonsten geltenden Abstandsflächenregelung der HBauO. Damit soll die historisch bedingte erhaltenswerte städtebauliche Gestalt des Viertels gesichert werden; die Grundflächenzahl zielt vornehmlich auf eine Begrenzung der Versiegelung in dem empfindlichen Auenbereich ab. Erweiterungen des Bestandes bleiben im Allgemeinen möglich; lediglich im uferannahen Bereich, der weiterhin landschaftlich geprägt werden soll und auf einigen Grundstücken, bei denen die städtebaulich vertretbare obere Grenze bereits erreicht wurde, sind Erweiterungen der Hauptgebäude unzulässig. Die Gebäude auf den Flurstücken 448, 465, 466 wurden im Landschaftsschutzgebiet errichtet, da sie mit den Regelungen dieser Verordnung im Einklang standen. Unter Berücksichtigung des Landschaftsprogramms soll auch auf diesen Grundstücken das Ziel einer durchgängigen Biotopverbindung entlang der Dove-Elbe verfolgt werden, so dass bauliche Erweiterungen auf den ufernahen Flächen planungsrechtlich nicht gesichert werden.

Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 533 und 1465 (Achter de Wisch 19/21) befindet sich ein Handwerksbetrieb (Achter de Wisch 21a), dessen Sicherung städtebaulich vertretbar ist, zumal eine gewisse Nutzungsmischung dem Charakter des Stegelviertels entspricht. Die überkommene Werkhalle soll durch einen Neubau ersetzt werden; entsprechend wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 12 m festgesetzt.

Zur Sicherung des Bestands auf dem sehr kleinen Flurstück 539 (Schipperstegel 7) wird eine Grundfläche (GR) von 42 m² als Höchstmaß festgesetzt. Hierdurch wird ein Baukörper ermöglicht, der sich hinsichtlich seiner Größe in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Nach der letzten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde die überbaubare Fläche des Flurstücks 4307 (Achter de Wisch 7) der Gemarkung Neuengamme nach Westen erweitert. Durch

diese Änderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird überwiegend auf zwei begrenzt, um den Charakter und die Wohnruhe des von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiets zu erhalten. Darüber hinaus soll die verkehrliche Belastung der engen Straßen begrenzt werden. Zudem könnte die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser in den relativ kleinen Baugebieten größtenteils nicht städtebaulich verträglich untergebracht werden. Lediglich für die Gebäude Schipperstegel 7 und 10, Foortstegel 5, Neuengammer Hausdeich 244, 258 und 260 erfolgt bestandsgemäß keine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, damit die vorhandenen, vergleichsweise großen Geschossflächen entsprechend genutzt werden können.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Prägung des Gebiets überwiegend eingeschossig festgesetzt. Einzelne zweigeschossige Gebäude innerhalb des Viertels 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 kleinen Grundstücke vermieden werden. Gleichwohl wird die bestehende Zweigeschossigkeit einiger Gebäude insbesondere auf Grund ihrer Bedeutung für die Versorgung oder ihrer historischen Substanz gesichert; dies gilt für Neuengammer Hausdeich 266 (vor 1700), 260 (von 1902), 258 (von 1864), 246 (von 1895), 244 (von 1900, Ärztenhaus), 242 (von 1900), 236 (1910), Achter de Wisch 10 (Vierländer Remise von 1920), 37 (zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts) und Foortstegel 5 (ehemaliges Ortsamt und Feuerwehrgebäude aus dem Jahr 1930). Die Zweigeschossigkeit des Gebäudes Schipperstegel 10 ist vertretbar, da es neben dem in diesem Bereich in Hochlage gelegenen Heinrich-Stubbe-Weg steht und insofern der städtebauliche Maßstab gewahrt wird. Auf dem Flurstück 4046 wird in Anlehnung an die benachbarten zweigeschossigen Gebäude Neuengammer Hausdeich 244 und 246 ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Bautiefe von 9 m als Höchstmaß ausgewiesen. Dies entspricht auch der städtebaulichen Bedeutung der alten Deichstraße.

5.2 Denkmalschutz

Die Wohngebäude Achter de Wisch 23, 27, 41 und 45, Grote Stegel 12, Lütte Stegel 10 und Neuengammer Hausdeich 238 und 254 stehen unter Denkmalschutz und sind in die Denkmalliste Nummern 1408, 720, 1334, 1321, 1413, 1320, 1343 und 259 (Amtl. Anz. 1984 S. 1170, 2001 S. 4657, 2002 S. 921, 3833, 2003 S. 5282, 2004 S. 265). Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 255).

Zu den Gebäuden im Einzelnen:

- Achter de Wisch 23 (Fachwerkhaus mit Reetdach, erbaut im 16. Jahrhundert)
- Achter de Wisch 27 (Fachwerkkate mit Reetdach, erbaut um 1820),
- Achter de Wisch 41 (Ensemble aus Wohnhaus und Einfriedung, erbaut 1904/05)
- Achter de Wisch 45 (Wohnhaus, erbaut 1905),
- Grote Stegel 12 (Fachwerkhaus, erbaut im 19. Jahrhundert),
- Lütte Stegel 10 (Wohnwirtschaftsgebäude mit Reetdach, erbaut 1756),
- Neuengammer Hausdeich 238 (Fachhallenkate mit Reetdach, erbaut im 17. Jahrhundert),
- Neuengammer Hausdeich 254 (Großkate in Backsteinfachwerkbauweise und Reetdach, Kernbau Mitte 16. Jahrhundert, Erweiterung von 1653).

Der Denkmalschutz dieser Gebäude wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das Wohngebäude Grote Stegel 4 soll ebenfalls unter Denkmalschutz gestellt werden.

5.3 Erhaltungsbereich

Die Entwicklung des Stegelviertels hat sich seit den Anfängen im 16. Jahrhundert aus Richtung Neuengammer Hausdeich vollzogen und steht im strukturellen Zusammenhang mit den Hofstellen südlich des Neuengammer Hausdeichs. Die als 'Stegel' bezeichneten Straßen waren ursprünglich Wirtschaftswege, auf denen die landwirtschaftlichen Produkte aus dem Binnendeichsbereich zur Dove-Elbe transportiert und von dort zu den Märkten verschifft wurden, insbesondere nach Hamburg. Im Laufe der Zeit siedelten sich nicht-bäuerliche Berufsgruppen an, wie Fischer, Handwerker und Händler.

Während entlang des Neuengammer Hausdeichs mehr oder weniger eine dichte Randbebauung nach Art Hamburger Bürgerhäuser kennzeichnend ist, nimmt die Bebauungsdichte entlang der Stegel und im Bereich Achter de Wisch ab. Im Innenbereich und in Richtung Dove-Elbe sind vor allem kleinere Kätnerhäuser und Siedlungshäuser neueren Datums verbreitet. Die Freiflächen bestehen meist aus größeren zusammenhängenden Gärten und teilweise auch aus Hof- und Lagerflächen der Handwerksbetriebe.

Aus den für die Vier- und Marschlande bekannten vier Hauptsiedlungsperioden sind im Stegelviertel noch zahlreiche bauliche Anlagen erhalten, die dem Gebiet einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Der Kern der Bebauung entstand in der sogenannten 2. Siedlungsperiode zwischen 1620 und 1820, während die Bebauung entlang des Neuengammer Hausdeichs hauptsächlich in der 3. Siedlungsperiode (1820 - 1920) entstanden ist. Die Denkmaltopographie stuft das gesamte Stegelviertel als „denkmalpflegerischen Interessensbereich“ ein.

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden (siehe Ziffer 5.2) wurden eine Reihe weiterer denkmalwürdiger Gebäude in die Denkmaltopographie aufgenommen: Neuengammer Hausdeich 262, Achter de Wisch 35, Foortstegel 4 sowie Grote Stegel 4 bilden eine so genannte Gesamtheit unter Einbeziehung der gesamten Grundstücke. Des weiteren wurden auch die Straße Foortstegel zwischen Achter de Wisch 25 und der Einmündung in den Neuengammer Hausdeich, die Straße Lütte Stegel zwischen Achter de Wisch und Neuengammer Hausdeich sowie der Foortstegel ab Hausnummer 11 Richtung Norden in die Denkmaltopographie aufgenommen. Die Straßen weisen unterschiedlich enge Profile und überwiegend historische Natursteinpflaster auf; zuweilen gehen die öffentlichen Straßenräume und die privaten Freiflächen gestalterisch ineinander über. Wichtige Gestaltungselemente im Viertel sind außerdem Gärten, die teilweise vollständig als Bauerngärten angelegt sind, ein hoher Anteil an Obstbäumen und Einfriedigungen in Form von Hecken.

Mit seinem historischen Ortskern, als Milieuschutzgebiet und denkmalpflegerischer Interessensbereich mit bedeutenden Einzelobjekten und Ensembles von stadtbaugeschichtlichem, baugeschichtlichem, künstlerischem, kulturhistorischem und wissenschaftlichem Wert bedarf das Stegelviertel eines besonders sorgfältigen planerischen Umgangs.

Zum Erhalt der schützenswerten Strukturen wird für die Baugebiete unter Einbeziehung der historischen Straßenräume 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 vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), 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 Viertels 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:

- Für Gebäude und Gärten wurden keine auffälligen Aufhöhungen wie z.B. Warften angelegt; die Anlagen stehen also „in der Ebene“;
- winkelförmige Grundrisse sind untypisch;
- Wohngebäude mit „Lochfassaden“, d.h. die Fläche der Außenwände überwiegt deutlich die Fläche ihrer Öffnungen;
- symmetrisch ausgeführte Giebelfassaden von Gebäuden;
- Einfriedungen mit niedrigen durchbrochenen Metallzäunen, auch in Verbindung mit niedrigen Mauern sowie Einfassungen aus Naturstein bis max. 30 cm Höhe. Natur- und Feldsteinmauern sind vor allem Elemente historischer Gärten und werden überwiegend als Einrahmung von Vorgärten der älteren Kätnerhäuser am Achter de Wisch genutzt. Unter den Holzzäunen fügen sich die Staketenzäune am ehesten in den historischen Charakter des Stegelviertels ein. Sichtschutzwände oder Betonspundwände fügen sich in das Ortsbild nicht ein.
- Vorgartenbereiche sind häufig platzartig mit Feld- oder Natursteinpflaster oder Grandbelag gestaltet, so dass der öffentliche Raum erweitert erscheint.

5.4 Gestalterische Anforderungen

In Ergänzung zum festgesetzten Erhaltungsbereich 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: Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten wird für Flächen, die tiefer als 2 m über Normalnull (NN) liegen, auf 2 m über NN festgesetzt. Für Flächen, die höher als 2 m über NN liegen, darf die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten gegenüber dem jeweiligen Straßenniveau 40 cm nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 2 Sätze 1 und 2). Diese Festsetzung ist nicht nur aus Gründen einer milieutypischen Gestalt und Höhenentwicklung erforderlich, sondern auch, weil Überschwemmungen in der Dove-Elbe-Aue nicht auszuschließen sind. Die Baugebiete im Plangebiet liegen zwar mehr als 2 m über NN, mit der Festsetzung sollen jedoch größere Abgrabungen für Bauvorhaben ausgeschlossen werden, so dass Schäden z.B. in Folge von Starkregenereignissen möglichst gering gehalten werden.

Damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung dem Ortsbild anpasst, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, darf die maximale Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden 9 m, von zweigeschossigen Gebäuden 12m ab Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse und überdimensionale Dachgeschosse ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden. Für die in zweiter Reihe gelegene überbaubare Grundstücksfläche Achter de Wisch 19/21 (Flurstücke 533 und 1465) wird in der Planzeichnung eine maximale Gebäudehöhe von nur 7 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden rückwärtigen Grundstücksteile, die als Garten genutzt werden, durch Schattenwurf zu verringern.

Außenwände von Gebäuden sind in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden sind außerdem weiße, grüne oder braune Holzverblendungen sowie weißer Putz zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Sätze 1 und 2). Diese Regelungen dienen der Bewahrung des auch durch Materialwahl und Farbigkeit der Außenwände geprägten Milieucharakters und tragen dazu bei, dass das Viertel 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 Viertels 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.

Gemäß § 2 Nummer 3 Satz 3 gelten die Vorschriften zur Fassadengestaltung der Sätze 1 und 2 nicht für Gebäude mit Belegenheit am Neuengammer Hausdeich, um gemäß dem Bestand eine gewisse Gestaltungsvielfalt zu ermöglichen, die Bezug nimmt auf die vielfältigen Funktionen dieser Hauptstraße und seiner angrenzenden Grundstücke; hier befinden sich zudem einige verputzte Gebäude nach Art der Hamburger Bürgerhäuser, die für die Vier- und Marschlande insgesamt eher untypisch sind, die hervorgehobene Bedeutung des Ortskerns aber noch betonen.

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 bestimmt, dass Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen sind. Dachaufbauten, Balkone und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens 1/3 der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze 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.

Die Südseite der Straße Achter de Wisch zwischen Nummer 49 und 59 wird durch giebelständige Gebäude in idealtypischer Weise geprägt. Die Firstrichtung nimmt Bezug auf die historische Grundstücksteilung in Nord-Süd-Richtung. Dementsprechend wird in der Planzeichnung eine Firstrichtung festgesetzt. Sie trägt außerdem dazu bei, die Straßenverschwenkung im Bereich des Gebäudes Achter de Wisch 53 (Flurstück 4599) städtebaulich zu betonen.

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Nördlich des Schipperstegels wird eine ca. 1.650 m² große Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesheim“ ausgewiesen. Hiermit wird dem Bedarf an einer derartigen Einrichtung im Raum Neuengamme entsprochen. Vorgesehen sind zwei Gruppen mit insgesamt ca. 40 Kindern, maximal aber 50 Kindern. Entsprechend sind innerhalb der Flächenausweisung eingeschossige bauliche Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß zulässig. Das Grundstück befindet sich am Rande eines Grünzuges in verkehrsberuhigter, aber zentraler Lage und ist daher für eine solche Einrichtung gut geeignet. Aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses ist die Lage im Landschaftsraum vertretbar. Das Verkehrsaufkommen ist mit einem allgemeinen Wohngebiet vereinbar. Das Kindertagesheim soll außerdem über einen Fußweg, der durch die angrenzende Parkanlage führt, an den Heinrich-Stubbe-Weg angebunden werden.

5.6 Straßenverkehrsfläche, Stellplätze

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden weitgehend entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen und fehlende Wendehämmer genügen zwar nicht den zeitgemäßen Standards; im Hinblick auf das Planungsziel, den historischen Charakter des Viertels zu erhalten, wird auf einen Ausbau aber verzichtet, zumal keine wesentliche Steigerung der Verkehrsmenge zu erwarten ist.

Für den Schipperstegel wird eine durchgehende Breite von 6 m und eine Wendeanlage für Pkw und Entsorgungsfahrzeuge, sowie öffentliche Parkplätze festgesetzt. Erfordernisse für eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um bis zu ca. 2 m ergeben sich zunächst aus dem Umstand, dass tiefbauliche Infrastrukturen 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 das vorgesehene Kindertagesheim 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 Parkplatz genutzt. Der Ausbau des Schipperstegels ist in verkehrsberuhigender Bauweise vorgesehen. Näheres wird im Rahmen der Ausführungsplanung entworfen. Der Ausbau kann erst dann realisiert werden, wenn die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Das städtische Flurstück 3512 (vor Achter de Wisch 25) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; außerdem wird für das gegenüber liegende Flurstück 4498 eine Eckabschrägung von 3 x 3 m erforderlich, um den Kreuzungsbereich Achter de Wisch / Foortstegel verkehrlich sicherer zu gestalten.

Auf dem Flurstück 4044 (Grote Stegel 4) wird eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen, um einen angemessenen Abstand zum denkmalwürdigen Gebäude Grote Stegel 4 zu sichern, dessen Fassade unverbaut bleiben soll. Eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz ist angeht.

5.7 Grund- und Oberflächenwasserschutz

Auf den privaten Grundstücksflächen 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 von den privaten Grundstücksflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch einzuleiten, sofern ein offenes Entwässerungssystem vorhanden ist (vgl. § 2 Nummer 6). Die offene Entwässerung dient der natürlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser und gewährleistet die Verfügbarkeit des Bodenwassers für den Naturhaushalt. Die Dove-Elbe stellt die natürliche Vorflut für das Stegelviertel dar. Sofern Entwässerungen über Drittgrundstücke geführt werden sollen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Entwässerung durch entsprechende Rechte gesichert bzw. zu sichern sind.

5.8 Grünflächen

5.8.1 Parkanlage und Spielplatz

Der Bereich entlang der Dove-Elbe zwischen Foortstegel und Heinrich-Stubbe-Weg wird in einer Tiefe von bis zu 50 m als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Die Parkanlage ist nicht nur über den Foortstegel zu erreichen, sondern auch über den Schipperstegel, so dass ein Rundweg entsteht. Die Flächen liegen derzeit brach oder werden als Gärten genutzt. Das vorhandene Behelfsheim Foortstegel 14a wird nicht gesichert, weil es nicht zuletzt auf Grund des langen Zufahrtsweges inmitten eines landschaftlich geprägten Bereichs städtebaulich nicht vertretbar ist. Ziel ist die Sicherung der Grün- und Freiflächen, die Entwicklung des Naherholungspotentials und die Stärkung der Dove-Elbe als Grün- und Biotopverbindung.

Der vorhandene Spielplatz (Flurstück 543) wird gesichert, um dem Bedarf an Kinderspielflächen zu genügen und insgesamt eine attraktive Parkanlage zu schaffen. Durch diese Festsetzungen in Verbindung mit den angrenzenden privaten Grünflächen wird ein durchgehender Grünstreifen entwickelt, der neben ökologischen Funktionen im Uferbereich der Dove-Elbe auch zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt.

Der Stegel westlich Achter de Wisch 48 (Teilfläche des Flurstücks 2189) wird als öffentliche Parkanlage ausgewiesen, um die Zugänglichkeit zur Dove-Elbe für die Allgemeinheit zu gewährleisten. Er steht auch für gelegentliche Einsätze (z.B. im Notfall) der Feuerwehr zur Verfügung.

5.8.2 Private Grünflächen - Garten

Für die Gärten zwischen Neuengammer Hausdeich und Achter de Wisch und für rückwärtige Bereiche nördlich Achter de Wisch im Übergang zur Dove-Elbe 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.

Diese Grünflächen grenzen in Teilbereichen an die Stegel und sollen den von Gärten gestalteten Eindruck in Ost-West-Richtung erhalten. Der ehemalige Stegel (Flurstück 472) zwischen Achter de Wisch 42 und 44 wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt, um den ehemaligen Stadtgrundriss im Sinne des städtebaulichen Schutzkonzepts erkennbar zu machen.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind bauliche Anlagen (z.B. Terrassen, Gartenhäuser und Gewächshäuser) nur zulässig, sofern sie der Nutzung des Gartens dienen. Auf Grünflächen bis 200 m² darf die Grundfläche der baulichen Anlage maximal 20m² je Grundstück betragen. Auf Grünflächen mit einer Größe von mindestens 200 m² darf eine Grundfläche von 10 vom Hundert der Grünfläche auf dem jeweiligen Grundstück nicht überschreiten. (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung ermöglicht einen gewissen Anteil von baulichen Anlagen, ohne dass die Prägnanz der Grünzone im besiedelten Auenbereich wesentlich beeinträchtigt würde. Der Charakter des Milieuschutzgebiets kann auch in Bezug auf den relativ hohen Anteil von begrünten Freiflächen gesichert werden.

Die Gewächshäuser Achter de Wisch 28 (Flurstück 499) werden, zumal sie bzw. der Gartenbaubetrieb aufgegeben sind, entsprechend den Entwicklungszielen für die Dove-Elbe-Aue planungsrechtlich nicht gesichert.

5.9 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;
- Verbesserung der Naherholungsfunktionen durch öffentliche Grünflächen an der Dove-Elbe;
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche an der Dove-Elbe und Stärkung der Biotopverbundfunktion des Gewässers und der Vernetzung mit den östlich und westlich angrenzenden wertvollen Bereichen.

5.9.1 Baum- und Landschaftsschutz

Für einen 20 m breiten Streifen entlang der Dove-Elbe gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuengamme vom 19. April 1977 (HmbGVBl. 1977 S. 102), zuletzt geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245, 246). Die Baumschutzverordnung findet keine Anwendung. Im übrigen 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).

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: eine Blutbuche bei Achter de Wisch 55 (Kronendurchmesser ca. 16 m), am Neuengammer Hausdeich 256 eine Rosskastanie (Kronendurchmesser ca. 8 m), zwei Eiben (Kronendurchmesser ca. 7 bis 8 m) und eine Winterlinde (Kronendurchmesser ca. 10 m), bei Achter de Wisch 36 eine Esche (Kronendurchmesser ca. 15 m) und eine Rosskastanie (Kronendurchmesser ca. 13 m), bei Achter de Wisch 41 eine Schwarzkiefer (Kronendurchmesser ca. 8 m) und eine Winterlinde (Kronendurchmesser ca. 9 m), bei Achter des Wisch 23 zwei Winterlinden (Kronendurchmesser jeweils ca. 10 m). 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.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen, außer für Sielbauarbeiten und wasserwirtschaftliche Maßnahmen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11), um Schädigungen im Wurzelbereich zu vermeiden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der Bäume führen können.


5.9.2 Begrünungsmaßnahmen

Die Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung und landschaftliche Einbindung der Baugebiete bewirken und zum Erhalt des Landschaftsbildes 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.

Auf jedem wohnbaulich oder gewerblich genutzten Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zulässig sind standortgerechte einheimische Sorten (vgl. § 2 Nummer 9). Damit wird eine Mindestbegrünung durch Bäume gesichert, die auch das Landschafts- und Ortsbild positiv beeinflusst.

Der Begründung ist als Anlage eine Pflanzenvorschlagsliste beigefügt, die eine Auswahl der standortgerechten einheimischen Laubgehölze enthält. Da Obstbäume für das Gebiet typisch sind, können sie ohne Einschränkungen gepflanzt werden.

5.9.3 Uferrandstreifen

Entlang der Dove-Elbe wird ein Uferrandstreifen festgesetzt: Auf den mit „  “ bezeichneten Flächen sind Gebäude und Kompostplätze unzulässig. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Uferbefestigungen sind unter Verwendung ingenieurbioologischer Materialien vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzungen begründen sich wie folgt:

- a) Das Landschaftsprogramm setzt für das Plangebiet insbesondere folgende Ziele:
 - Das Landschaftsbild soll gepflegt und geschützt werden.
 - Das oberflächennahe Grundwasser ist zu schützen.
 - Ein mindestens 10 m breiter Streifen soll von baulichen Anlagen freigehalten werden.
 - Flussläufe und ihre auen- und niederungstypischen Biotoptypen sind in naturnaher Weise wiederherzustellen.
- b) Die Dove-Elbe gilt als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 HmbNatSchG. Gesetzlich besonders geschützt sind hier die Gewässer und deren Ufer, die zum Teil entwickelt werden sollen (Biotop-Nr. 10.0 FFT, Fluss-Altarm).
- c) Der Uferrandstreifen liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist als Übergangsbereich zwischen Gewässer- und Landfläche von besonderer ökologischer Bedeutung für die Qualität des Ge-

wässers. Der Streifen beinhaltet wichtige Vernetzungselemente im Biotopverbund entlang der Dove-Elbe.

Aus diesen Gründen soll die Nutzung tendenziell extensiviert, die Biotopausstattung verbessert werden. Durch die Festsetzung ist unter Berücksichtigung der Belange der Grundeigentümer z.B. die Anlage eines Zierrasens nicht ausgeschlossen. Für den Fall, dass Gehölze angepflanzt werden, so sind sie allerdings in der festgesetzten Qualität vorzunehmen, so dass das Ufer zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erholung am Gewässer beiträgt. Durch den Ausschluss von Gebäuden und Kompostplätzen werden auch die Selbstreinigungskraft des Gewässers und die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt verbessert und wird die Dove-Elbe wieder in ein naturnäheres Umfeld eingefügt. Der Ausschluss von Kompostplätzen im Uferstrandstreifen vermindert den Eintrag von Dünger in die Dove-Elbe. Die Standortbedingungen für die Schaffung natürlicherer Ufer sollen durch Rückbau der Uferbefestigungen unterstützt werden. Bei erforderlichen Befestigungen sind ingenieurbioökologische Materialien (Lebendbaustoffe wie z.B. Busch- und Spreitlagen, Pflanzmatten, Raupackungen, Faschinen, bepflanzte Walzen und Stückgeflechte) zu verwenden.

Die Festsetzung eines Uferstrandstreifens liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse. Allerdings wird seine Breite unter Berücksichtigung der teilweise dicht an die Dove-Elbe heranreichenden Wohngebäude und der gartenbezogenen Nutzungsansprüche der Bewohner im Gegensatz zu den Zielen des Landschaftsprogramms nur mit Breiten von 4 m bzw. 8 m festgesetzt. Die Breite von 4 m gilt für die vergleichsweise schmalen Grundstücke Neuengammer Hausdeich 266 bis 274 sowie Achter de Wisch 44 bis 48. Eine geringere Uferstrandbreite ist im Hinblick auf die Ziele des Landschaftsprogramms jedoch nicht vertretbar.

Die Gebäude Achter de Wisch 34 a (ehemaliges Wohnboot, Garagen) auf dem Flurstück 490 genießen Bestandsschutz. Eine planungsrechtliche Sicherung ist im Uferschutzbereich bzw. Landschaftsschutzgebiet nicht vertretbar, da sie den Biotopzusammenhang unterbrechen bzw. erheblich stören. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem gleichen Flurstück gegenüber Lütte Stegel 11 schafft in städtebaulich vertretbarer Lage einen Ausgleich für die nicht erfolgte planungsrechtliche Sicherung der Gebäude Achter de Wisch 34 a.

Insgesamt tragen die Festsetzungen dazu bei, dass im Uferstrandbereich langfristig ein standortgerechtes und harmonisches Orts- und Landschaftsbild beibehalten bzw. erreicht wird.

5.9.4 Wasserflächen

Die Dove-Elbe ist ein natürliches Oberflächengewässer. Sie ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft und in der Planzeichnung als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

5.9.5 Schmutz- und Oberflächenentwässerung

Das Druckentwässerungssystem ist ausreichend dimensioniert, um das infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zusätzlich anfallende Schmutzwasser ableiten zu können.

Im Plangebiet ist ein Regenwassersiel nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Breiten der Straßenverkehrsflächen können Siele nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden. Eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche würde dem Ziel widersprechen, das Ortsbild zu bewahren und zu erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz und die Grundstücksnutzungen führen. Daher wurde ein Gutachten erstellt mit dem Ziel, alternative Lösungen für die Ableitung des Oberflächenwassers aufzuzeigen.

Ergebnis des Gutachtens von 2004 ist, dass das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zwischen Neuengammer Hausdeich und Achter de Wisch zur Versickerung gebracht werden kann. Hierfür sind Versickerungsschächte bzw. unterirdische Versickerungsbecken geeignet. Der Nachweis einer geeigneten Maßnahme ist im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren, nach den jeweils geltenden technischen Richtlinien zu führen.

Das auf den Grundstücken nördlich Achter de Wisch anfallende Niederschlagswasser wird über Gräben dem allgemeinen Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt bzw. in die Dove-Elbe eingeleitet.

5.9.6 Biotopschutz

Die Dove-Elbe ist ein Altarm der Elbe, der seit 1952 durch ein Sperrwerk dem Tideeinfluss des Stroms entzogen ist. Gemäß Biotopkartierung Hamburg ist die Dove-Elbe mit ihrer Uferstaudenflur ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG mit der Biotop-Nr. 10 FFT. Der Biotopschutz ist entsprechend nachrichtlich übernommen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist dicht bebaut. Gegenüber dem Bestand und dem bisherigen Planungsrecht kommt es zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Vielmehr werden durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen, wie die Festsetzung von privaten Grünflächen auf bisher bebaubaren Flächen, einem Uferschutzstreifen und Anpflanzgeboten sowie durch die im Vergleich zum Teilbebauungsplan 660 vorgesehene Verkleinerung der Fläche für ein Kindertagesheim Verbesserungen für Natur und Landschaft erzielt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Bergedorf IV in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und der Teilbebauungsplan TB 660 vom 19. April 1960 (HmbGVBl. S. 315) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 125.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 11.600 m² (davon neu etwa 400 m²), für Gemeinbedarfsflächen neu etwa 1.650 m², für Wasserflächen etwa 10.300 m², für Parkanlagen neu etwa 4.350 m² und Spielplatz etwa 1.150 m² benötigt.

9.2 Kostenangaben

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Bau eines Kindertagesheims und einer Wendeanlage, durch Straßenverbreiterungen und Eckabschrägung sowie durch die Herichtung einer Parkanlage.

STEGELVIERTEL

Unverbindliche Vorschläge für die Freiraumgestaltung

1. Pflanzenliste - Vorschläge für Anpflanzungen

- Eine Auswahl standortgerechter, einheimischer Arten; vgl. § 2 Nummer 8, 9 und 10 -

Bäume:

Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Obstbäume	

Strauchartige Gehölze:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn (eingrifflig)	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn (zweigrifflig)	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Heckenrose	<i>Rosa arvensis</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Heckenpflanzen:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berberitze	<i>Berberis spec.</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica</i> ‚ <i>Atropunicea</i> ‘
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Schling- und Kletterpflanzen:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Clematis	<i>Clematis spec.</i>
Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Geißblatt	<i>Lonicera spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>
Glyzinie/Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

Freiwachsende, blühende Hecken: vgl. strauchartige Gehölze, zusätzlich:

Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleja spec.</i>
Deutzie	<i>Deutzia spec.</i>
Forsythie	<i>Forsythia spec.</i>
Zaubernuß	<i>Hamamelis spec.</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Goldregen	<i>Laburnum spec.</i>
Falscher Jasmin	<i>Philadelphus inodorus</i>
Blutjohannisbeere	<i>Ribes sanguinea</i>
Zierkirsche	<i>Prunus spec.</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Weigelia	<i>Weigelia hybridus</i>

Bodendecker:

Maiglöckchen	<i>Convallaria majalis</i>
Elfenblume	<i>Epimedium grandiflorum</i>
Moosbeere	<i>Gaultheria procumbens</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Goldnessel	<i>Lamium galeobdolon</i>
Hainsimse	<i>Luzula nivea</i>
Waldmarbel	<i>Luzula sylvatica</i>
Gedenkemein	<i>Omphalodes verna</i>
Dickmännchen	<i>Pachysandra terminalis</i>
Schaumblüte	<i>Tiarella cordifolia</i>
Großes Immergrün	<i>Vinca major</i>
Kleines Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Veilchen, div. Arten	<i>Viola spec.</i>
Ungarwurz	<i>Waldsteinia geoides</i>

Uferschutzstreifen:

Nasse Uferbereiche:

Kalmus	<i>Acorus calamus</i>
Froschlöffel	<i>Alisma plantago-aquatica</i>
Schwabenblume	<i>Butomus umbellatus</i>
Sumpf-Calla	<i>Calla palustris</i>
Seggen, div. Arten	<i>Carex spec.</i>
Flutender Schwaden	<i>Glyceria fluitans</i>
Großer Schwaden	<i>Glyceria maxima</i>
Schwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>
Gauklerblume	<i>Mimulus guttatus</i>
Sumpf-Vergißmeinnicht	<i>Myosotis palustris</i>
Zungen-Hahnenfuß	<i>Ranunculus lingua</i>
Igelkolben	<i>Sparganium spec.</i>
Schmalbl. Rohrkolben	<i>Typha angustifolia</i>
Breitbl. Rohrkolben	<i>Typha latifolia</i>

Feuchte bis frische Uferbereiche:

Sumpf-Dotterblume	<i>Caltha palustris</i>
Wasserdost	<i>Eupatorium purpureum</i>
Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Gilbweiderich	<i>Lysimachia vulgaris</i>
Blut-Weiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Bachbunge	<i>Veronica beccabunga</i>

2. Empfehlungen für Platz- und Wegematerialien

Für den Charakter des Stegelviertels typische Beläge sind:

- Feldsteinpflaster, Wildverband
- Natursteinpflaster, Wild- oder Reihenverband
- wassergebundene Decken (Kies-, Grand-, Sandbelag)
- Betonsteinpflaster: möglichst dem Feld-/Natursteinpflaster nahekommend, z.B.: Großpflaster rustikal, großfugig verlegt, Wild- oder Reihenverband; zu verwenden sind natürliche Farben wie grau, braun, erdfarben; kein rot

Untypisch sind Bodenbeläge aus Klinkern, Betonplatten, Verbundsteinpflaster sowie weitere Betonsteinpflaster-Verbände mit geringem Fugenanteil. Auf diese Beläge ist nach Möglichkeit zu verzichten.

3. Empfehlungen für Mauern und Zäune

- Senkrechte Holzzäune (keine gekreuzte oder waagerechte Lattenführung wie bei Jägerzaun bzw. "Bonanzazaun"), z.B. aus Halbhölzern, Profillatten, Brettern und Schwartlingen oder Staketen
- Zäune aus Schmiedeeisen (z.B. mit Verzierungen)
- Trockenmauern aus unbearbeiteten Feldsteinen oder gebrochenen Mauersteinen, nicht verfugt
- Mauern aus hartgebrannten, frostbeständigen Ziegelsteinen

Es empfiehlt sich, die Einfriedigung des Grundstückes nicht aus mehreren Materialien zu gestalten (z.B. Zaunpfosten und -latten aus Holz, Verzicht auf Betonsockel). Der gewählte Zauntyp sollte möglichst im gesamten Garten eingesetzt werden.