

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 2/87 vom 16. März 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 697) eingeleitet. Das Plangebiet wurde am 1. März 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 541) nach Westen erweitert, um Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen zu sichern. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluß für die südlich des Neuländer Wegs belegene Fläche aufgehoben, da diese im Gebiet des am 9. Januar 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 69) eingeleiteten Bebauungsplanentwurfs Neuland 13 liegt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 6. September 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 1807) stattgefunden. Durch den Beschluß vom 27. Juni 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1274) wurde das Plangebiet im Nordosten erweitert, um den gesamten erhaltenswerten Gebäudebestand am Neuländer Elbdeich zu erfassen. Auf eine erneute öffentliche Plandiskussion wurde durch den Beschluß des Stadtplanungsausschusses vom 11. Mai 1990 verzichtet. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 18. Juli 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1329) stattgefunden.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in Einzelheiten geändert; Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 mit seiner fünfundsiebzigsten Änderung (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 542, 1989 Seite 91) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Grünflächen dar. Am Neuländer Elbdeich sind Wohnbauflächen dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung privater Kleingartflächen als Dauerkleingärten zu schaffen.

Archiv R. 4. 91

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf

Die Parkanlage im Westen des Plangebiets soll als Teil des Grünzuges, der die Harburger Innenstadt mit dem Erholungsraum Süderelbe verbindet, hergestellt werden.

Die entlang der Straße Neuländer Elbdeich vorhandene Straßenrandbebauung soll in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Aus der in der Erarbeitung befindlichen Stadtteilentwicklungsplanung für Neuland/Gut Moor ergibt sich für den Bereich zwischen Neuländer Weg und Neuländer Elbdeich die Zielsetzung Kleingärten. Die Ausweisungen des Bbauungsplans entsprechen den Aussagen der in der Erarbeitung befindlichen Stadtteilentwicklungsplanung und dem Landschaftsrahmenplan-Entwurf.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen dem Neuländer Elbdeich im Norden und dem Neuländer Weg im Süden. Im Westen wird es begrenzt durch die Wohnbebauung am Leinestieg, im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auf der Südseite des Neuländer Elbdeiches befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser, im Haus Nr. 134 ist ein Hundefrisör ansässig. Südlich der Neuländer Wetterern befinden sich zwei Wohngebäude und eine Hundepension.

Die südlich angrenzenden Flächen werden als Kleingärten genutzt, in denen überwiegend Lauben, Schuppen und Garagen stehen. Westlich des Wendts Wegs sind einige Wohnhäuser und Behelfsheime vorhanden. Am Neuländer Weg/Wendts Weg sind zwei Wohnhäuser und ein Vereinshaus des Kleingartenvereins errichtet worden.

Der Wendts Weg verbindet den Neuländer Weg mit dem Neuländer Elbdeich.

Parallel zum Neuländer Elbdeich, angrenzend an die Wohnbebauung, verläuft die Neuländer Deichwetterern, die sich im Westen zu einem Brack erweitert.

Die Flurstücke 341 und 357 werden für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Im Plangebiet gibt es zahlreiche erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die Festsetzungen im Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) und den Bestand wird südlich der Straße Neuländer Elbdeich erneut allgemeines Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern ausgewiesen. Im bisher rechtsgültigen Baustufenplan ist eine Wohngebietsausweisung mit einer Tiefe von 30 m bis 40 m für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Neuländer Deichwettern bildet eine natürliche Grenze zwischen der historisch gewachsenen Deichrandbebauung und den südlich angrenzenden landwirtschaftlich und kleingärtnerisch geprägten Nutzungen und soll zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes mit Wohnbebauung und Nebenanlagen nicht überschritten werden. Daher wird das allgemeine Wohngebiet nur auf die Flächen zwischen Neuländer Elbdeich und Neuländer Deichwettern begrenzt. Eine Wohnnutzung südlich der Neuländer Deichwettern würde eine Vielzahl von Brücken erforderlich machen, die Beeinträchtigungen für die Ökologie des Gewässers und das Landschaftsbild nach sich ziehen würden.

Eine gärtnerische Nutzung dieser Flächen für die Wohngrundstücke ist aufgrund der langfristigen Realisierung des Planungsziels zunächst mit der vorgesehenen Ausweisung "Dauerkleingärten" vereinbar und läßt die Errichtung von Geräteschuppen usw. zu. Vorhandene Brücken, Stellplätze und Gara-

gen in diesem Bereich haben Bestandsschutz. Der Bau von zusätzlichen zum Überfahren mit Kraftfahrzeugen geeigneten Brücken soll jedoch verhindert werden, um einer weiteren Bodenverfestigung entgegenzuwirken.

Aufgrund einer Einwendung wurde das Flurstück 1564 in die Wohngebietsausweisung einbezogen, um die Möglichkeit zu eröffnen, die für die Bebauung auf den Flurstücken 1565 und 1566 erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze unterzubringen. Eine Ausweitung der Baugrenzen auf das Flurstück 1564 wurde nicht vorgenommen, da die vorhandene Grundstückstiefe zu gering ist, um genügend Raum für einen Neubau zu bieten und andererseits die westlich des Gebäudes Neuländer Elbdeich 96 vorhandene erhaltenswerte Baumgruppe den natürlichen Abschluß für die Wohnbebauung bildet. Durch die Erweiterung der Wohngebietsausweisung besteht die Möglichkeit, auf den Flurstücken 1565/1566 ein Doppelhaus zu errichten. Demzufolge ist die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht worden. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Eine im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Absatz 3 BauGB geforderte Verschiebung der Baugrenze ist nicht erforderlich, da eine Ausschöpfung der Grundflächenzahl von 0,4 durchaus möglich ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche läßt eine Überbauung des Grundstücks von etwa 310 m² zu. Dadurch wird eine GRZ von etwa 0,37 erreicht. Es verbleibt der notwendige Spielraum für die nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133) bei der Ermittlung der Grundflächen hinzuzurechnenden Nebenanlagen.

Die Gebäude Neuländer Elbdeich 120a und 124a wurden den Planungszielen entsprechend nicht in die Wohnbauflächen einbezogen, weil auf den Flächen südlich der Wettert eine Wohnnutzung langfristig verhindert werden soll. Für die Gebäude gilt ein erweiterter Bestandsschutz, der neben der Instandhaltung auch Modernisierung und - unter Berücksichtigung neuzeitlicher Wohnbedürfnisse - Erweiterungen zuläßt, durch die jedoch keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden dürfen.

Auf dem Flurstück 1626 ist eine Baukörperausweisung getroffen worden (Neuländer Elbdeich 124a), um die Möglichkeit eines Neubaus auf dem am Deich gelegenen Grundstücksteil einzuräumen.

Wegen der geringen Grundstückstiefen zwischen dem Deich mit seiner Böschungsfläche und der Deichwetteren beträgt die Bebauungstiefe 12 m und paßt sich damit den bestehenden Gebäuden an und läßt gleichzeitig eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit zu. Abweichend vom Baustufenplan (eingeschossige Ausweisung) wird eine zweigeschossige Ausweisung festgesetzt, um den Eigentümern Spielraum bei der Gestaltung und Anordnung der Wohngebäude zu ermöglichen. Eingeschränkt wird die Zweigeschossigkeit durch die Regelung, daß die Oberkante Fußboden des zweiten Vollgeschosses nicht höher als die südliche Straßenseite Neuländer Elbdeich liegen darf (vgl. § 2 Nummer 11). Durch diese Vorschrift, soll erreicht werden, daß sich die Gebäude dem ortstypischen Charakter anpassen.

Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung für allgemeines Wohngebiet maximal zulässige GRZ von 0,4 wird nicht überschritten. Sie wird jedoch bereichsweise unterschritten, um zu erreichen, daß zwischen den Gebäuden genügend Platz für die erforderlichen Nebenanlagen verbleibt. Bei den Flurstücken 1564 bis 1566, 1559, 1599, 1602/1603 und 1605/1606 mit einer möglichen Doppelhausbebauung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bei den besonders großen Flurstücken 1644 und 1647 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Für die übrigen Flurstücke gilt die GRZ von 0,3.

Auf den schmalen rückwärtigen Grundstückstreifen zwischen südlicher Baugrenze und Neuländer Deichwetteren sind Nebenanlagen ausgeschlossen, um die Gärten im Bereich der Neuländer Deichwetteren frei von Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteräumen, Gewächshäusern sowie von Stellplätzen und Garagen zu halten.

Eine Höhenüberschreitung der Oberkante Deich durch Nebenanlagen zwischen den Gebäuden ist nur bis zu 1,20 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 10), da sonst der Durchblick vom Deich in die Marsch nicht mehr gewährleistet wäre.

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude entspricht zum einen der bestehenden Nutzung und dient dem Erhalt des Milieugebietcharakters.

Zum anderen würde die Unterbringung der erforderlichen Fläche für Nebenanlagen - insbesondere für Stellplätze - für mehr als zwei Wohneinheiten zu einer nicht mehr vertretbaren Versiegelung der Baugrundstücke führen.

Im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Bauflächen ausgewiesen, um den Eigentümern mehr Spielraum bei der Gestaltung und Anordnung der Wohngebäude zu gewähren. Im Erhaltungsgebiet werden mit Rücksicht auf den Bestand Baukörper ausgewiesen.

Die Festsetzung einer Dachneigung von 35 Grad bis 60 Grad wird in Anlehnung an den Bestand getroffen und soll verhindern, daß hier Gebäude mit ortsuntypischen Dachneigungen oder Flachdächern errichtet werden.

5.2 Erhaltungsgebiet

Entlang des Neuländer Elbdeiches befinden sich noch Reste historischer Deichbebauung, die sinnfällig die Siedlungsentwicklung entlang des Elbdeiches veranschaulichen. Traufständige und giebelständige Häuser stehen im Wechsel, wobei die traufständigen Häuser überwiegen. Die Gebäude sind auf verschiedenen Höhen in die Deichböschung eingegraben oder liegen tief hinter dem Deich, so daß nur noch das Dach herausguckt (wie z.B. Neuländer Elbdeich 122).

Die Katen Neuländer Elbdeich 122 und 132 aus bäuerlicher Zeit und kleine Handwerkerhäuser (wie Neuländer Elbdeich 146) sind - überwiegend eingeschossig - in rotem Ziegelmau-

erwerk errichtet und mit steilen, dunklen Ziegel- oder Reetdächern (z.B. Neuländer Elbdeich 122) versehen.

Die Wohngebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende und Anfang dieses Jahrhunderts (wie Neuländer Elbdeich 116/118, 150/152) sind als zweigeschossige Doppelhäuser in hellem Putz gebaut worden, wobei die Fassaden durch kleine Giebel und mit hellem Stuck umrahmte Fenster gekennzeichnet sind. Lediglich das Haus Neuländer Elbdeich 124a weist dunkles Ziegelmauerwerk auf.

Die stark durchgrünten, engeren und weiteren Öffnungen zwischen den Gebäuden stellen Blickfenster in die Marsch dar. Der hohe Deichstreifen mit den mehr oder weniger tief liegenden Gebäuden in der Deichböschung bildet den baulichen Abschluß zur Elbe und ist mit seinem typischen Profil erhaltenswürdig.

Um die städtebauliche Eigenart dieses Gebietes zu erhalten, wird daher für den Bereich Neuländer Elbdeich 116 bis 152 in § 2 Nummer 14 festgesetzt, daß in dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschicht-

...

licher 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.

Die Gebäude Nr. 120a und 124a werden nicht in das Erhaltungsgebiet mit eingezogen, weil auf den Grundstücksteilen südlich der Neuländer Deichwettern keine neue Wohnbebauung entstehen soll.

5.3 Dauerkleingärten

Auf dem überwiegenden Teil der Flächen zwischen Neuländer Deichwettern und Neuländer Weg befinden sich seit vielen Jahren verschiedene Kleingartenvereine, bereichsweise auf privaten Grundstücken (Kleingartenvereine Neuland und Kultur). Die derzeitige planungsrechtliche Ausweisung im Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) ist Außengebiet. Da diese Festsetzung nicht ausreicht, um die Kleingärten auf Dauer planungsrechtlich zu sichern, wird der Planbereich überwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Gleichzeitig wird durch Neuausweisung von Dauerkleingärten im östlichen Plangebiet die Möglichkeit eröffnet, Kleingärten innerhalb des Gesamtraumes Neuland zu verlagern, so daß soziale Bezüge erhalten werden können und die Versorgung mit Kleingärten aufrechterhalten wird. Eine Verlagerung von Kleingärten, soll sie sozialverträglich erfolgen und gewachsene Vereinsstrukturen berücksichtigen, kann nur unter Berücksichtigung von Alternativen erfolgen. Einer isolierten Betrachtung der vorhandenen Wohnbebauung am Wendts Weg stehen die vielfältigen Verflechtungen einer Großstadt entgegen. Die sich aus der Programm- und Landschaftsrahmenplanung ergebenden Auswirkungen einer Dauerkleingartenausweisung wurden in der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Auch ohne den Ausbau der Neuländer Straße können die Kleingärten südlich des Neuländer Weges

aufgrund der Immissionsbelastung planerisch nicht gesichert werden. Eine Verlagerung wird somit notwendig. Weiterhin werden im Rahmen der Stadtteilentwicklungsplanung Neuland in den Bereichen Großmoordamm (Bebauungsplanentwurf Neuland 10/Harburg 16), Großhandelszentrum/Neuländer Straße (Bebauungsplanentwurf Neuland 13/Harburg 56) und Bahnhofslinse (Bebauungsplanentwurf Harburg 54/Neuland 18) Kleingartenverlagerungen notwendig, für die ebenfalls Ersatzland im Bebauungsplangebiet Neuland 15 zur Verfügung gestellt werden muß. Die ausgewiesenen Flächen eignen sich besonders, da die vorhandenen Anlagen arrondiert und ergänzt werden können. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß die Kleingärten der umsetzungswilligen Kleingärtner aus dem Gebiet des Bebauungsplans Neuland 13/Harburg 56 bereits in das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs Neuland 11 verlagert wurden. Um jedoch zahlenmäßig für sämtliche im Bebauungsplangebiet Neuland 13/Harburg 56 liegenden Kleingärten Ersatz zu schaffen, ist die Ausweisung von Kleingärten im Bebauungsplangebiet Neuland 15 erforderlich. Für diese zahlenmäßige Kompensation reichen jedoch die im Plangebiet liegenden städtischen Flächen aus (ca. 100 Parzellen).

Die Anlage von Dauerkleingärten berührt Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Um die Beeinträchtigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, sind die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten des Plangebiets zu erhalten und weiterzuentwickeln, d.h. Erhalt des Beetgrabensystems (keine Verrohrungen), Schutz der Bodenstruktur (keine Aufhöhungen), Erhalt des Baumbestandes (insbesondere auch der vorhandenen Obstbäume), Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein Minimum, extensive Bewirtschaftung und naturnahe Gestaltung der Randzonen. Besonders im Osten soll durch breite Abpflanzungen mit heimischen Gehölzen ein neuer Landschaftsrand zur Einbindung der neuen Kleingärten in die vorhandene Wiesenlandschaft geschaffen werden. Ein vollständiger Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushalts kann jedoch innerhalb des Plangebiets nicht erreicht werden.

Sammelstellplatzanlagen für die privaten Dauerkleingärten sollen auf der Nordseite des Neuländer Weges mit je einer Zu- und Abfahrt angeordnet werden.

Die Ausweisung der im Bebauungsplan enthaltenen Dauerkleingärten ist im Rahmen von § 9 des Baugesetzbuchs eine eindeutige Nutzung, die das planerische Ziel zum Ausdruck bringt, daß auch künftig eine Wohnnutzung nicht gewollt ist. Die in den als Dauerkleingärten planerisch ausgewiesenen Bereichen liegenden Wohn- und Behelfsbauten sollen langfristig im Interesse stadtplanerischer, wohnungspflegerischer und sanitärer Anforderungen nach und nach unter Berücksichtigung ihres baulichen Zustandes aufgegeben werden.

In den als Dauerkleingärten ausgewiesenen Bereichen sind heute westlich des Wendts Wegs zwölf und südlich des Neuländer Elbdeiches zwei bewohnte Gebäude vorhanden. Die Frage, ob diese vorhandenen Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden können oder nicht, ist eingehend abgewogen worden. Eine Wohnnutzung am Wendts Weg war auch im bisher gültigen Baustufenplan von 1954 weder vorgesehen noch gesichert; sie wäre mit den Zielen der vorliegenden Programm- und Landschaftsrahmenplanentwürfe nicht vereinbar. Die Ausweisung von Wohngrundstücken westlich Wendts Weg hätte einen außergewöhnlich hohen Erschließungsaufwand mit zusätzlichem Flächenbedarf sowie - im Bereich der Anbindung an den Neuländer Elbdeich - mit gestalterischen und ökologischen Problemen zur Folge. Der hohe Erschließungsaufwand würde zwingend erfordern, auch östlich des Wendts Wegs Wohnbauflächen auszuweisen sowie die westlich des Wendts Wegs vorhandenen Baulücken zu schließen. Dies würde bedeuten, daß erstmals in Neuland eine Splittersiedlung neu entstehen würde, ohne daß ihr die erforderliche soziale Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden könnte. Schließlich würde die Wohngebietsausweisung westlich Wendts Weg die vorgesehene Kleingartennutzung verhindern und östlich Wendts Weg sogar vor-

handene Kleingärten mit der Folge zusätzlicher Ersatzansprüche verdrängen. Südlich der Neuländer Deichwettern würde eine Wohngebietsausweisung in die vorhandene Landschaftsstruktur eingreifen und es würden in bezug auf die Dauerkleingärten die gleichen Probleme wie beim Wendts Weg auftreten. Außerdem würde die durch eine Wohnbebauung eintretende Flächenversiegelung einen Grünflächenverlust sowie einen Eingriff in den Oberflächenwasserhaushalt bedeuten. Demgegenüber lassen sich die Beeinträchtigungen durch die Kleingärten auf ein noch vertretbares Maß beschränken. Dieser Eingriff wird hingenommen, weil Kleingärten wichtige Erholungs- und soziale Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Die Abwägung dieser Gesichtspunkte führte zu dem Ergebnis, auch künftig keine Wohnnutzung in den o.g. Plangebietsteilen festzusetzen. Für die Gebäude am Wendts Weg und das Haus Neuländer Elbdeich 120a entspricht dies auch der bisherigen planungsrechtlichen Situation.

Die planerische Zielsetzung Dauerkleingärten soll demzufolge auch für die o.g. heute bewohnten Grundstücke umgesetzt werden; dies soll jedoch langfristig - nach dem Auslaufen der jeweiligen Wohnnutzung - und ohne aktive Räumungsmaßnahmen erfolgen. Rechtlich ergeben sich zwei unterschiedliche Situationen bei der Behandlung der Gebäude:

Für die Gebäude Wendts Weg Nr. 2a, 4, 6 und 12 liegen Genehmigungen verschiedener Art vor, die diese Häuser legalisieren. Für die Gebäude Neuländer Elbdeich 120a und 124a muß aufgrund ihres Bauvolumens und ihres Entstehungszeitraumes - um bzw. kurz nach 1900 - davon ausgegangen werden, daß sie rechtmäßig errichtet wurden. Für diese Gebäude gilt ein erweiterter Bestandsschutz, der neben der Instandhaltung auch Modernisierung und - unter Berücksichtigung neuzeitlicher Wohnbedürfnisse - Erweiterungen zuläßt, ohne daß dabei jedoch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden dürfen.

Für die Gebäude Wendts Weg 14, 16, 18, 22, 26, 36, 38 und 40 liegen keine Genehmigungen als Wohngebäude vor; sie sind rechtlich als Behelfsheime zu betrachten und haben dementsprechend keinen rechtlich abgesicherten Bestandsschutz, sondern werden für den Zeitraum ihrer Standdauer geduldet. Die unter dem Gesichtspunkt der Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften nach dem Bundeskleingartengesetz und dem Handlungskonzept des Senats für Behelfsheime und Behelfsheimgebiete gegebenen Hinweise können nur im Rahmen eines aufzustellenden Konzeptes zur Räumung von Flächen in Abwägung zum heutigen Bestand und seiner Wertigkeit eingeordnet werden. Nach dem Handlungskonzept, zu dessen Zielen die Bürgerschaft am 2. Juli 1980 ihr generelles Einverständnis erklärt hat, sollen die in den letzten Kriegs- und in den ersten Nachkriegsjahren entstandenen Behelfsbauten im Interesse stadtplanerischer, wohnungspflegerischer und insbesondere sanitärer Anforderungen nach und nach unter Berücksichtigung ihres baulichen Zustandes aufgegeben werden. Das gilt insbesondere für Flächen, die als Dauerkleingärten planerisch ausgewiesen sind und genutzt werden sollen, ohne daß deswegen eine planmäßige Räumung von Behelfsheimen auf diesen Flächen betrieben wird. Bauliche Maßnahmen zur Instandhaltung der vorhandenen Bausubstanz und Sicherung der Wohnfunktion (Dach- und Fensterreparaturen etc.) sowie wertsteigernde Maßnahmen (z.B. Modernisierungen) sind weiterhin möglich, sofern sie die "Standdauer" der Gebäude nicht verlängern und ein Mehrwertverzicht vereinbart wird. Die "Duldung" der bewohnten Häuser endet mit der jeweiligen "Standdauer" des einzelnen Gebäudes. Dies ist gegeben, wenn Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr ausreichen, die Gebäudefunktion zu erhalten und Erneuerungsmaßnahmen erforderlich würden. Die Einzelheiten des sogenannten "Auswohnens" sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund der langen Zeiträume bis zur Realisierung des Planungsziels, der Umsetzung auf freiwilliger Basis, und dem Festhalten an bereits im bisher gültigen Baustufenplan enthaltenen Ausweisungen am Wendts Weg sind Aussagen zum Härte-

ausgleich bzw. zum Sozialplan nicht erforderlich.

5.4 Parkanlage

Die im westlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene öffentliche Parkanlage ist wichtigster Bestandteil des Systems von Grünachsen, das eine Verbindung zwischen Harburg und der Süderelbe-Grünfläche herstellt. Sie dient sowohl der Erholung der Bevölkerung, als auch als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geplante Großhandelszentrum an der Neuländer Straße (Bebauungsplangebiet Neuland 13/Harburg 56) außerhalb des Plangebietes im Bereich Neuland. Insbesondere wegen der Vorbelastung des Neuländer Raumes nimmt die Grünzone einen wichtigen ökologischen Ausgleich mit folgenden Funktionen wahr, die keine andere Fläche in diesem Raum erfüllen kann:

- Schutz des gewachsenen Bodens als Restbestand dieses Raumes im Sinne des Bodenschutzes,
- Wasserversickerung, Verdunstung und Wasserregeneration auf Feuchtwiesen und in bewachsenen Gräben,
- Erhalt und Entwicklung hochwertiger Feuchtwiesen und Beetgräben mit vom Aussterben bedrohten Pflanzen- und Tierarten,
- Verbindung des Landschaftsraumes Süderelbe mit der Geest, einschließlich der stadthygienischen Wirkung durch Klima-austausch,
- Erhalt der marschtypischen Grünlandzone als Kultur- und Naturdenkmal.

Um diese Funktionen zu erhalten, ist die Parkanlage als extensives Grünland zu unterhalten, nicht umzubrechen, nicht zu düngen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Es

...

sollen feuchte und wechselfeuchte Standorte und Kleingewässer auf einem Viertel der Fläche als Laichgewässer für Amphibien angelegt werden. Die hochwertigen Beetgräbenbiotope sollen durch alternierende Räumung erhalten werden. Abgesehen von den landschaftlich und städtebaulich wichtigen Randeingrünungen zur Integration der angrenzenden intensiven Nutzungen (Wohnbebauung, Kleingärten) sollen die Flächen frei von Gehölz, Bewuchs und Baulichkeiten bleiben.

Die Parkanlage soll als Relikt der ehemals für diesen Raum typischen Marschlandschaft im Sinne eines Kulturdenkmals gepflegt und über eine randliche Erschließung für die erholungssuchende Bevölkerung erlebbar gemacht werden. Ein Fußweg wird am westlichen Rand der Parkanlage geführt, um eine möglichst große zusammenhängende Fläche von übermäßiger Nutzung freizuhalten. Die genaue Lage des Fußweges soll im Zusammenhang mit der Herrichtung der Grünfläche festgelegt werden. Der Fußweg kann gleichzeitig durch Radfahrer genutzt werden und stellt damit eine zusätzliche Radwegeverbindung zur Süderelbe dar.

Zu den Siedlungsflächen im Westen und den Kleingärten im Osten soll mit Hilfe eines aufgelockerten Gehölzstreifens aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen ein neuer Landschaftsrand aufgebaut werden, der optische Beeinträchtigungen minimiert und der Parkanlage einen Rahmen schafft.

Die vorgenannten Anforderungen an die Nutzung, Pflege und Erschließung sind so umfassend, daß diese Fläche als öffentliche Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden soll.

5.5 Baumschutz und Bepflanzung

Es gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Einzelbäume und Baumgruppen, die in ihrer Lage im Übergang zur freien Landschaft und in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet einen wesentlichen Bestandteil des Landschaftsbildes darstellen und einen besonderen Wert als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bilden und somit wichtige Funktionen im Biotopverbund übernehmen, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen, die einen Stammumfang von mindestens 16 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen müssen, vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, daß bei Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion übernimmt und damit der Charakter des Gebietes erhalten bleibt. Durch das Erhaltungsgebot entstehende Nutzungseinschränkungen wie z.B. Beschattung und Laubfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Gehölzbestandes hingenommen werden. Um bei Bedarf die Nutzung von Kleingartenparzellen mit heimischen Großbäumen weiterhin im Sinne des Kleingartengedankens zu ermöglichen, sollen solche Parzellen die Normgröße von 300 m² überschreiten. Standortveränderungen wie Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Leitungstrassen sind im Kronenbereich der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1), um Schädigungen zu vermeiden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der Bäume führen können.

Das Plangebiet befindet sich am Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft. Aus diesem Grund ist ein besonderes Gewicht auf die an diesen Niederungsraum angepaßte Bepflanzung zu legen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind ~~zu 90 vom Hundert~~ standortgerechte einheimische Arten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2). ~~Es sollen vorrangig Arten verwendet werden, die an die vorhandenen klimatischen Gegebenheiten, den hohen Grundwasserstand und die Bodenverhältnisse~~

....

angepaßt sind. Nadelgehölze sind hier nicht landschaftstypisch und für die gegebenen Standortbedingungen nicht geeignet.

Artenzusammenstellung der Gehölze als Leitschnur:

<i>Alnus glutinosa</i>	- Erle
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Faxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Sambucus nigra</i>	- Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Salix cinerea</i>	- Grauweide
<i>Populus nigra</i>	- Schwarzpappel
<i>Quercus robur</i>	- Deutsche Eiche

Im Osten grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Neuland mit weiten Grünlandflächen. Die Erweiterungsflächen der Kleingärten benötigen einen klaren Abschluß zur freien Landschaft, der durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen der Niederung wie Erlen, Weiden, Eschen und Pappeln herzustellen ist.

Mit der Anpflanzung wird der Eingriff in das Landschaftsbild bereichsweise ausgeglichen und ein Lebensraum für wildlebende Tiere geschaffen, deren Existenz in intensiv bewirtschafteten Kleingärten nur eingeschränkt möglich ist.

5.6 Begrünung von Stellplätzen und Garagen

Die auf den Stellplätzen der Dauerkleingärten vorgeschriebene Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes nach jedem dritten Stellplatz (vgl. § 2 Nummer 3) ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Eine hohe Anzahl von Bäumen ist insbesondere notwendig, da es sich um einen dörflich-ländlich geprägten Raum handelt. Im Kronenbereich jedes Baumes müssen mindestens 12 m² offene Vegetationsfläche angelegt werden (vgl. § 2 Nummer 3), um den Erhalt der Bäume auch bei nicht optimaler Pflege durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten. Die Spielräume für die Gestaltung der Stellplatzanlage werden dadurch nicht eingeschränkt.

Mit Rücksicht auf die dörfliche Situation und die geplante Festsetzung der Wohnbebauung am Neuländer Elbdeich als Erhaltungsgebiet werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der Garagen und Stellplatzüberdachungen im allgemeinen Wohngebiet gestellt. Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind mit einem geneigten Dach auszubilden oder mit einer flächendeckenden Begrünung herzustellen. Die seitlichen und rückwärtigen Garagenwände sind mit Rankgewächsen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4). Dabei wird davon ausgegangen, daß die genannten Dächer eine Dachneigung von höchstens 15 Grad erhalten. Durch diese Regelungen sollen die negativen optischen und ökologischen Auswirkungen dieser Baukörper gemildert und ein zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und wildlebende Tiere zurückgewonnen werden. Bei einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung kann eine Extensivbegrünung dauerhaft entwickelt werden. Begrünte Dächer vermindern und verzögern erheblich den Wasserabfluß und sind damit ein Ausgleich für unbedingt notwendige Beeinträchtigungen (z.B. durch Versiegelung) des Naturhaushalts an anderer Stelle.

....

5.7 Gewässerschutz

Das dichte Grabennetz im Plangebiet, bestehend aus Wetterern und Beetgräben, bildet ein typisches Landschaftselement. Es übernimmt nicht nur die Ableitung von Niederschlagswasser, sondern stellt auch ein Geflecht von Feuchtbiotopen dar, und damit einen wertvollen Lebensraum für vom Aussterben bedrohte Pflanzen und Tierarten. Die Beetgräben sind zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 5). Die einwandfreie Abführung des Oberflächenwassers und der Durchfluß des Wassers innerhalb der Gräben muß sichergestellt sein. Deshalb sind die Beetgräben bei Beeinträchtigung ihrer Funktion alternierend zu räumen. "Alternierend" bedeutet, daß die Gräben abschnittsweise und nicht alle auf einmal geräumt werden, damit sich von den verbleibenden Abschnitten aus Pflanzen und Tiere ausbreiten können. Unter "Räumen" wird das Entfernen von Krautbewuchs und abgesetztem Schlamm verstanden. Die Ufer der Beetgräben und der Neuländer Deichwetterern sind naturnah zu gestalten und mit Erlen oder Röhricht zu bepflanzen. Außerdem ist beidseitig ein 1 m breiter Uferstreifen mit naturnahem Bewuchs als Hochstaudenflur zu entwickeln, der nur einmal jährlich gemäht und nicht gedüngt werden darf (vgl. § 2 Nummer 6). Die naturnahe Gestaltung der Oberflächengewässer soll durch Variieren der Böschungsneigung und Uferbepflanzung das Selbstreinigungsvermögen verbessern und die Entwicklung standortgerechter Biotope zulassen. Baumaterialien wie Betonteile, Spundwände, Bongossihölzer und Steinschüttungen schließen weitgehend eine Biotopentwicklung aus. Die Entwicklung eines naturnahen Bewuchses als Hochstaudenflur bildet eine Ergänzung des Gewässerbiotopes und stellt sich bei dieser extensiven Pflege von allein ein. Auch das Mähgut muß aus diesem Grund von den Uferböschungen entfernt werden. Dadurch wird außerdem einer weiteren Eutrophierung der Gräben und Grabenränder entgegen gewirkt. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8), um der Gefahr der Auswaschung und Abschwemmung

von Nährstoffen vorzubeugen, die zu einer Nährstoffanreicherung im Gewässer und zur Störung des Naturhaushalts führt (z.B. durch Veränderung der Artenzusammensetzung des Röhrichts).

- Wegen der hohen Grundwasserstände im Plangebiet ist die Gefahr der Einschwemmung der o.g. Stoffe in das Grundwasser besonders hoch.
- Die Selbstreinigungskraft der Oberflächengewässer, im Plangebiet als dichtes Grabennetz vorhanden, wird durch chemische Pflanzenbehandlungsmittel geschwächt.
- Die bedrohten Gewässerbiotope werden durch die o.g. Stoffe gefährdet.
- Der umfangreiche Gehölzbestand wird durch den Einsatz dieser Stoffe beeinträchtigt.

Die Uferbereiche des Bracks sind in mindestens 2 m Breite naturnah auszubilden und mit Röhricht zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Damit soll ein im Verlauf der Neuländer Deichwettern biologisch aktiver Regenerationsbereich geschaffen werden.

5.8 Bodenschutz

Die Wohnbebauung am Neuländer Elbdeich ist als Deichrandbebauung entstanden. Die alte Deichkante ist im Sinne des Bodenschutzes zu erhalten, deshalb sind im allgemeinen Wohngebiet Aufhöhungen und Abgrabungen bis zu 30 cm außerhalb der Baukörper auf der dem Deich zugewandten Seite zulässig. An den anderen Gebäudeseiten sind Abgrabungen von 30 cm und Aufhöhungen bis zur Höhe der Oberkante Fußboden des ersten Vollgeschosses zulässig, wenn sie eine Fläche von 20 m² je Baugrundstück nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 9). Wegen der geringen Grundstücksgrößen wird die Fläche auf 20 m² je Baugrundstück begrenzt. Damit wird den Eigentümern ein Spielraum zur Freiflächengestaltung eingeräumt, ohne den Gesamteindruck des Deichrandes zu beeinträchtigen.

...

Der vorgeschriebene wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Wegen und Stellplatzflächen dient dazu, die Flächenversiegelung und damit den Eingriff in den Naturhaushalt auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken (vgl. § 2 Nummer 12).

Wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflaster- und Plattenbeläge ohne Betonunterbau und Fugenverguß, Schotterrasen oder Rasengittersteine ermöglichen eine gewisse Versickerung des Niederschlagswassers und erhöhen den durchwurzelbaren Flächenanteil für Gehölze. Für die nicht ständig genutzten Stellplätze der Dauerkleingärten bietet sich der Ausbau als Schotterrasen an.

5.9 Straßenverkehrsflächen und Wegeverbindungen

Die Straßenverkehrsflächen Neuländer Elbdeich und Neuländer Weg sind entsprechend dem vorhandenen Ausbau übernommen worden. Der Neuländer Elbdeich ist im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Der Neuländer Weg dient der Anbindung des Kleingartengebietes an die Neuländer Straße.

Der innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Wendts Weg befindet sich in Privatbesitz. Er bildet die einzige durchgehende Nord-Süd-Verbindung zwischen der Neuländer Straße und dem Neuländer Elbdeich im Bereich zwischen der Hannoverschen Straße und der Autobahn. Als Anschluß der Harburger Innenstadt über den Radweg auf der Autobahnbrücke nach Wilhelmsburg, an den Neuländer Elbdeich nach Osten und an das Erholungsgebiet Süderelbe erhält diese Verbindung eine besondere Bedeutung im Entwurf des Hauptradverkehrsnetzes der Freien und Hansestadt Hamburg. Aus diesem Grund soll der Wendts Weg mit einem Gehrecht gesichert werden. Ausbaustandard und Ausschilderung sollen deutlich machen, daß der Weg nur von Fußgängern, Radfahrern und Anliegern genutzt werden darf. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke am Wendts Weg wird somit weiterhin gewährleistet.

Bis auf zwei kurze Querverbindungen verlaufen alle Erschließungswege der bereits bestehenden Kleingärten in Nord-Süd-Richtung und enden als Sackgassen. Die über 500 m langen Wege lassen sich somit nicht für Erholungszwecke oder als Verbindung zwischen den einzelnen Vereinen nutzen. Als durchgängige Wegeverbindung von Harburg zur Elbe wird innerhalb der privaten Dauerkleingärten an der östlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Fußwegverbindung durch die Festsetzung eines Gehrechts gesichert. Sie ist die östlichste Nord-Süd-Verbindung und stellt die Fortführung des Großmoordamms und der Wanderwege am Neuländer Baggersee bis an die Alte Süderelbe dar. Im Norden verläuft der Fußweg südlich der Neuländer Deichwettern über eine hier ausgewiesene Parkanlage nach Osten und wird über einen schon bestehenden Wirtschaftsweg westlich des Hauses Nr. 146 an den Neuländer Elbdeich herangeführt.

Das festgesetzte Gehrecht im Bereich der privaten Dauerkleingärten auf dem Wendts Weg und auf der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußwegverbindung am östlichen Plangebietsrand umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 13).

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungswege für die Kleingartenanlage müssen vom Neuländer Weg her für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr nutzbar und mindestens 2,50 m breit sein.

5.10 Lärmschutz

Die Neuländer Straße zwischen der Umgehung Harburg und der Autobahn A 1 ist als Autobahnzubringer eine stark belastete Straße. Daher ist eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt worden. Diese ergab, daß die vorhandene und aufgrund des geplanten Großhandelszentrums südlich der Neuländer Straße zu erwartende Lärmbelastung nur unmittelbar nördlich

des Neuländer Weges die Zumutbarkeitsschwelle nach § 41 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 880), zuletzt geändert am 10. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2634, 2638), in Verbindung mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036) überschreitet. Diese zumutbaren Grenzwerte sind in diesem Fall allerdings nicht zwingend bindend, da es sich nicht um einen Neubau bzw. eine wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße handelt. Im Rahmen der Abwägung kann daher die am Tage auftretende Lärmbelastung noch hingenommen werden, zumal es sich hier um die planerische Festsetzung im Bebauungsplangebiet bereits vorhandener, vorbelasteter Kleingartenflächen handelt.

5.11 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 3 und 4 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen und zur Erhaltung von Baumgruppen sowie die Regelungen in § 2 Nummern 1, 2, 5 bis 8 und 12 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan wird insbesondere der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 326 500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 6 100 m², für Parkanlagen (neu) etwa 73 950 m², für Wasserflächen etwa 4 000 m² und für Dauerkleingärten etwa 231 100 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für die Parkanlage benötigten Flächen von 73 200 m² noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Parkanlage, die Ausgestaltung des Wendts Wegs sowie durch die Verlagerung der Kleingärten entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

