



### 3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf einer ehemaligen Landwirtschafts- und Gärtnerreifläche geschaffen. Die nahe dem Ortszentrum und S-Bahnhaltepunkt Wilhelmsburg liegende Fläche soll einer Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie zweigeschossigen Reihenhäusern für etwa 100 Wohneinheiten zugeführt werden. Vorhandene Gebäude werden überwiegend dem Bestand entsprechend übernommen. Der für die Windmühle an der Schönenfelder Straße sowie das sog. Müllerhaus bestehende Denkmalschutz wird nachrichtlich übernommen. Flächen entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe werden als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - sowie als Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen ausgewiesen.

Die Ausweisungen südlich der Wilhelmsburger Dove-Elbe entsprechen dem Programmplan und dem Landschaftsrahmenplan Wilhelmsburg von 1983.

### 4. Angaben zum Bestand

Nördlich der Schönenfelder Straße, die auf dem historischen Deich verläuft, liegt die Wilhelmsburger Dove-Elbe mit ihrem Vorland bzw. Auebereich. Es folgt eine an einigen Stellen unterbrochene Deichrandbebauung mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern. Südlich davon befinden sich ungenutzte Flächen ehemaliger Gärtnereien mit Lager- und Gewächshäusern. Diese größere Fläche zwischen der Schönenfelder Straße und der Straße Bei der Windmühle wird zum Teil als Weide landwirtschaftlich genutzt.

Als einer der wenigen naturnah erhaltenen Elbarme weist der Dove-Elbe-Raum ein hohes ökologisches Potential auf, das aber im Plangebiet überwiegend durch intensiv gepflegte Hausgärten und Gärtnereiflächen (mit einem Gewächshaus auf dem Flurstück 1785) nicht entwickelt ist. Lediglich ein seit längerem brachliegendes Grundstück, auf dem eine wertvolle Röhrichfläche entstanden ist, stellt ein wichtiges Rückzugs- und Ergänzungsbiotop zum Gewässer der Wilhelmsburger Dove-Elbe dar. Verwilderte Obstgärten und brachgefallene Marschwiesen mit dazugehöriger Beetgrabenstruktur beinhalten für Pflanzen und Tiere einen hochwertigen Lebensraum, der durch den in den Randbereichen des Plangebiets vorhandenen Baumbestand ergänzt wird.

Die Windmühle Schönenfelder Straße 99a mit einer Höhe von 19 m und das gegenüberliegende zweigeschossige sog. Müllerhaus stehen unter Denkmalschutz. Die Windmühle wird zur Zeit für Büro-zwecke genutzt. An der Schönenfelder Straße 59a befindet sich ein Bauunternehmen mit Büro und Lagerhallen, östlich benachbart ist eine Gaststätte vorhanden. Nördlich der Straße bei der Windmühle befinden sich ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und mehrere eingeschossige Wohnhäuser. Die übrigen Flächen des Plangebiets liegen brach.

Südlich der Schönenfelder Straße (Flurstück 2205) sind Reste einer ehemaligen Wurt (aufgeschütteter Erdhügel als Wohnplatz zum Schutz vor Sturmfluten) vorhanden, die nach Maßgabe der Landesarchäologie zu erhalten sind. Außerdem sind auf dem Flurstück 2205 Geländeänderungen erkennbar, dies ist einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten zu entnehmen. Im Hinblick auf das industrielle Umfeld wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt; die repräsentative rasterartige Untersuchung des Oberbodens hat keinen Hinweis auf Bodenverunreinigungen ergeben, die den Ausweisungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Auf der östlichen Seite des Fitgerwegs verläuft ein Entwässerungsgraben. Die Wetteren E durchfließt (als Vorflut über den Graben am Fitgerweg und die Beetgräben) das Plangebiet in Ost-West-Richtung und mündet in ein Brack an der Schönenfelder Straße. Reste der Jenerseitewetteren sind als "Altarme" im Vorland der Wilhelmsburger Dove-Elbe verblieben.

Im Plangebiet gibt es zahlreiche erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Entlang der Straße Bei der Windmühle und südlich bzw. westlich der Schönenfelder Straße wird unter Berücksichtigung des Bestandes überwiegend eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Dabei sind entlang der Straße Bei der Windmühle Flächen als "Sichtfenster" von der Bebauung mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freigehalten, deren Lage sich aus den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, die Bebauung gliedernden sog. "Sichtachsen" innerhalb des Wohngebiets ergibt. Von einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen südlich der Schönenfelder Straße auf den Flurstücken 2203, 5161 sowie 7994 wurde auf Grund von Einwendungen nach der ersten öffentlichen Auslegung abgesehen, um ausreichende Flächen für eine Zufahrt zu den Grundstücken zu erreichen. Zudem ist hier eine ungehinderte Sichtverbindung vom südlichen Neubaubereich zur Schönenfelder Straße aus topographischen Gründen nicht gegeben. Die zulässigen Grundflächenzahlen werden bestandsentsprechend überwiegend mit 0,3 festgesetzt. Sie liegen damit geringfügig

...

unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 15 m; nördlich der Straße Bei der Windmühle wurde sie mit 18 m bestimmt, um hier den größeren Grundstücksflächen Rechnung zu tragen sowie eine Einheitlichkeit der Gebäudeflucht in Anlehnung an den Gebäudebestand (Bei der Windmühle 45, 47, 59 und 61) zu schaffen. Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde die ursprüngliche Festsetzung einer Parkanlage für den Bereich Schönenfelder Straße 101 (Flurstück 8370) zugunsten des vorhandenen Gebäudes geändert. Die nunmehr getroffene Festsetzung einer eingeschossigen Einzelhausbebauung mit der Grundflächenzahl von 0,1 orientiert sich am Bestand. Die hier zunächst vorgesehene Parkanlage unter Einschluß von Teilflächen der Flurstücke 6032, 8370 und 8371 entstand aus der geplanten Wegeverbindung von der Straße Bei der Windmühle entlang des westlichen Uferbereichs des Bracks hin zur Parkanlage westlich der Windmühle. Die geänderte Planung ermöglicht nunmehr eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 8371 und sichert zugleich das Wohngebäude auf dem Flurstück 8370 planungsrechtlich ab, so daß eine Wegeverbindung zur Parkanlage nur über die Schönenfelder Straße zu realisieren ist. Innerhalb dieses festgesetzten Wohngebiets wird aus topographischen und städtebaulichen Gründen die Baugrenze für das zu erhaltende Gebäude am Bestand orientiert festgesetzt, u.a. um eine größere Freiflächenentwicklung im Bereich der angrenzenden Windmühle sowie am Uferbereich des Bracks zu ermöglichen. Die vorgenannte Planänderung erforderte eine zweite öffentliche Auslegung; hierzu sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Nördlich und östlich der Schönenfelder Straße werden die vorhandenen Wohngebäude als eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in ihrem Bestand gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit 15 m Tiefe und einer

Grundflächenzahl von 0,3 gibt ausreichend Spielraum für bauliche Erweiterungen. Eine ursprünglich als Parkanlage ausgewiesene Teilfläche des Flurstücks 1785 wird in Anlehnung an die westliche Wohngebietsausweisung als reines Wohngebiet festgesetzt. Eine Ausweisung als Parkanlage ist nicht mehr vorgesehen, weil der dort vorhandene Teil eines Gewächshauses Bestandsschutz hat und hier auf absehbarer Zeit die Realisierung einer öffentlichen Parkanlage nicht gegeben ist; zudem hätte der Eigentümer des Flurstücks einen erheblichen Freiflächenverlust hinzunehmen. Die Planänderung erforderte eine zweite öffentliche Auslegung; hierzu sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Nördlich und östlich der Schönenfelder Straße werden die vorhandenen Wohngebäude als eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in ihrem Bestand gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit 15 m Tiefe und einer Grundflächenzahl von 0,3 gibt ausreichend Spielraum für bauliche Erweiterungen. Eine ursprünglich als Parkanlage ausgewiesene Teilfläche des Flurstücks 1785 wird in Anlehnung an die westliche Wohngebietsausweisung als reines Wohngebiet festgesetzt. Eine Ausweisung als Parkanlage ist nicht mehr vorgesehen, weil der dort vorhandene Teil eines Gewächshauses Bestandsschutz hat und hier auf absehbarer Zeit die Realisierung einer öffentlichen Parkanlage nicht gegeben ist; zudem hätte der Eigentümer des Flurstücks einen erheblichen Freiflächenverlust hinzunehmen. Die Planänderung erforderte eine zweite öffentliche Auslegung; hierzu sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Im inneren Bereich des Plangebiets zwischen der vorgesehenen Oberflächenentwässerung im Norden, der Wetteren E im Süden, dem Fitgerweg im Westen und der Parkanlage im Osten wird mit den getroffenen Ausweisungen ein städtebauliches Konzept umgesetzt, das die Lage des neuen Wohngebiets auf der Marscheninsel Wil-

helmsburg berücksichtigt. Die Anordnung von Freiflächen schafft einen ausreichenden Abstand zwischen vorhandener und geplanter Bebauung. Durch die Aufnahme des für Wilhelmsburg typischen strengen Siedlungsgefüges wird das neue Wohngebiet durch eine gerade Straßenführung sowie durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwässerungsgräben in die Umgebung der Marschlandschaft integriert. Eine bügelartige Erschließungsstraße von der Straße Bei der Windmühle zum Fitgerweg erschließt das neue Wohngebiet. Auf der Südseite dieser Erschließungsstraße werden zweigeschossige Reihenhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,4 angeordnet, die das Kernstück der neuen Siedlung bilden. Für die Reihenhäuser wird eine Mindestbreite von 5 m je Baugrundstück festgesetzt, um durch den Zuschnitt der Grundstücke eine möglichst optimale Nutzung zu bieten; auch die vorgesehene Unterbringung von Kellerersatzräumen in den Vorgärten der Reihenhäuser erfordert die Mindestgrundstücksbreite. Die Lage dieser über 50 m langen Reihenhausezeilen nördlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Bei der Windmühle sorgt dafür, daß Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung nicht gegeben sind. Eine zunächst erwogene Anordnung der Reihenhäuser am Fitgerweg hätte durch eine Vielzahl von notwendigen Zufahrten den dort vorhandenen wertvollen Baumbestand sowie die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung gefährdet.

Auf den Ostseiten der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichstraßen sind eingeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Für diese Bebauung wird eine Mindestbreite von 9 m je Baugrundstück festgesetzt, um hier die Errichtung von "Kettenhäusern" zu ermöglichen. Das "Kettenhaus" ist eine besondere Form des Einfamilienreihenhauses, bei dem äußerlich erkennbar in der Hauszeile ein wiederkehrender Wechsel von zwei oder drei Baukörpern (z. B. Wohn- und Wirtschaftsteil oder Wohnteil und Garage) charakteristisch ist. Durch diese Bauform wird der Straßenraum betont und gleichzeitig ein Übergang von

...

den zweigeschossigen Reihenhäusern zu den eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern an den Westseiten der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichstraßen geschaffen. Für die "Kettenhäuser" wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, für die Einzel- und Doppelhäuser gilt die Grundflächenzahl von 0,3. Für die Bebauung an den Wendeplätzen der Stichstraßen wird im westlichen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, im östlichen Bereich wird auf Grund der hier großzügiger vorgesehenen Baugrundstücke unter Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Es ergeben sich durchschnittliche Grundstücksgrößen für Reihenhäuser von 175 m<sup>2</sup> und für "Kettenhäuser" von 270 m<sup>2</sup>, die Grundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser betragen ca. 400 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>. Diese Bebauung folgt den Grundsätzen des flächen- und kostensparenden Bauens und trägt dazu bei, die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Die überbaubaren Flächen haben allgemein eine Bautiefe von 15 m und bieten hinreichenden Gestaltungsspielraum. An der Straße Bei der Windmühle ist eine Bautiefe von 18 m festgesetzt. Diese orientiert sich dabei an dem östlichen Gebäudebestand (Bei der Windmühle 45, 47, 59 und 61). Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerersatzräume kann bis zu 2 m zugelassen werden (§ 2 Nummer 4). Damit ist ein Spielraum bei Baumaßnahmen und ein Anreiz zur Gestaltung und Gliederung der Fassaden gegeben. Mit der in § 2 Nummer 2 getroffenen Festsetzung, daß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden nicht höher als 50 cm über Geländehöhe liegen darf, sollen eine aus städtebaulicher Sicht unerwünschte isolierte Lage des Gebäudes, ein herausragendes Kellergeschoß, eine hochliegende Terrasse und eine überdimensionierte Treppenanlage verhindert werden.

...



Im Bereich der vorgesehenen Entwässerungsgräben werden Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Dies soll bewirken, daß hier keine baulichen Anlagen, die zu einer Verdichtung des Bodens führen, errichtet werden. Die Breite für den Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung im Bereich der Entwässerungsflächen von 5 m auf 3 m verringert, um für die rückwärtigen Grundstücksteile eine bessere Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Auf den nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksteilen der Reihenhausbebauung wird in einer Tiefe von 8 m die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. Damit kann die stadt-räumliche Einbindung verbessert und der landschaftliche Zusammenhang zwischen Garten und angrenzender Parkanlage verbessert werden. Im Bereich der Mühlenwettern wurde ein entsprechender Ausschluß in einer Tiefe von 3 m nach der ersten öffentlichen Auslegung aufgenommen, um auch diese Bereiche zu schützen. Im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Quergrabens wurde der Ausschluß von 6 m auf 3,5 m Breite beiderseits ab Mitte des Grabens zurückgenommen, um für die angrenzenden Gartenbereiche einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Im übrigen dient der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Bereich der Neubebauung auch der Schaffung von "Sichtschneisen". Diese dem Grunde nach geringfügige Planänderung wurde in Verbindung mit weiteren Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren und daher eine erneute öffentliche Auslegung erforderten. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Mit Ausnahme der Bebauung an der Schönenfelder Straße ist durch den hohen Grundwasserstand knapp unter Geländeoberfläche der Bau von Kellern nur mit Hilfe aufwendiger Maßnahmen möglich. Es ist daher erforderlich, die notwendigen Kellerersatzräume in der Erdgeschoßzone unterzubringen. Durch den Ausschluß von Ne-

benanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen im Bereich der Entwässerungsflächen gibt es nur die Möglichkeit, die Kellerersatzräume im Vorgarten der Wohngebäude anzuordnen oder sie durch geeignete Grundrißgestaltung im Erdgeschoßbereich der Gebäude zu integrieren. Im Bereich der Bebauung entlang der Schönenfelder Straße und der Straße Bei der Windmühle können Kellerersatzräume sowohl im Vorgarten als auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen angeordnet werden, soweit dort Nebenanlagen nicht ausgeschlossen sind. An der östlichen Stichstraße wird für die Wohngebäude ein Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter in 25 m Entfernung angeordnet, um den Flächenbedarf für die Erschließung zu verringern.

Bei den südlich der Erschließungsstraße angeordneten Reihenhäusern sollen die Kraftfahrzeuge auf Gemeinschaftsstellplätzen zwischen den Reihenhauseinheiten untergebracht werden. Hiermit sollen eine gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraums und eine unverhältnismäßig starke Versiegelung der Vorgärten (die sich bei den schmalen Grundstücken durch eine Vielzahl von Gehwegüberfahrten ergeben kann) verhindert werden. Um einen erhöhten Flächenbedarf durch den Bau von Garagen zu vermeiden und die "Sichtachsen" zu erhalten, sind nach § 2 Nummer 6 Garagen auf den Gemeinschaftsstellplätzen unzulässig. Bei den "Kettenhäusern" soll die Garage in das Hauptgebäude integriert werden, um die Gartengestaltung in den kleinen Vorgärten nicht zu beeinträchtigen.

In § 2 Nummer 5 ist festgelegt, daß Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Mit dieser Festsetzung soll bei der Anordnung von Stellplätzen und Garagen ein größerer Spielraum ermöglicht werden.

...

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Auf den Flurstücken 1771 und 1772 südlich der Schönenfelder Straße wird allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird damit nicht ausgenutzt, um die vorhandene Struktur und einen großen Freiflächenanteil zu erhalten. Die ein- und zweigeschossige Baukörperausweisung berücksichtigt einen Teil der vorhandenen Gebäude, hierbei wird nicht nur die Wohnbebauung, sondern auch die vorhandene Nutzung einer Gaststätte gesichert und die Ansiedlung nicht störender Handwerksbetriebe sowie der Bau von kulturellen, sozialen u.ä. Einrichtungen ermöglicht. Der auf dem Flurstück 1771 ansässige Zimmereibetrieb hat Bestandsschutz, kann sich jedoch langfristig nur in einem Gewerbegebiet entwickeln. Städtebauliches Ziel ist es, in diesem Bereich Wilhelmsburgs kein störendes Gewerbe vorzusehen. Eine solche Nutzung inmitten dieses Wohn- und Erholungsgebiets ist nicht vertretbar, zudem ist für eine derartige Nutzung auch die Erschließung durch die Schönenfelder Straße nicht ausreichend.

Auf den Grundstücken Schönenfelder Straße 99a und 100 nördlich des Bracks wird ebenfalls allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In den denkmalgeschützten Gebäuden (Windmühle und sog. Müllerhaus) sollen neben einer Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Nutzungen (z. B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe) und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke ermöglicht werden. Die auf einem Deich stehende Windmühle soll in ihrer Bedeutung als städtebauliches Merkzeichen durch Blickbezüge innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen und durch eine Einbindung in eine öffentliche Grünfläche mit Wasserflächen betont werden. Für die Windmühle wird bestandsge-

...

mäß eine Gebäudehöhe von 19 m über Straßenniveau sowie eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehende sog. Müllerhaus wird bestandsentsprechend zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ausgewiesen. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund eines Bauantrags für Umbauten des sog. Müllerhauses sowie für die Errichtung einer Garagenanlage zusätzlich die Festsetzung getroffen, daß auf dem Flurstück 2216 die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden kann (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Regelung wurde getroffen, um die erforderlichen Flächen für die Zufahrt der Garagenanlage mit Vorplatz und Wendemöglichkeit sowie die aus topographischen Gründen notwendige längere Zuwegung realisieren zu können. Diese dem Grunde nach geringfügige Planänderung wurde in Verbindung mit weiteren Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren und daher eine erneute öffentliche Auslegung erforderten. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1), um störende Auswirkungen eines Tankstellenbetriebs, z. B. vermehrter Fahrverkehr sowie Emissionen an- und abfahrender Kraftfahrzeuge, zu vermeiden. Außerdem wäre der Standort einer Tankstelle im Nahbereich des Deichs aus stadtbildgestalterischen Gründen unbefriedigend.

Die in Ziffer 5.1 enthaltenen Ausführungen zu § 2 Nummern 4 und 5 gelten auch im allgemeinen Wohngebiet.

### 5.3 Gemeinbedarf

Auf dem Flurstück 4751 (Bei der Windmühle 61) befindet sich ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Kirchdorf. Das Gelände soll insgesamt auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Freiwillige Feuerwehr Kirchdorf wird im Einsatzbereich Kirchdorf bei ca. 150 Einsätzen im Jahr parallel zur Berufsfeuerwehr eingesetzt. Nach Prüfung verschiedener Alternativstandorte im Einsatzgebiet der Freiwilligen Feuerwehr Kirchdorf scheiden andere Flächen aus planerischen und einsatztechnischen Gründen aus; darum werden die für die Erweiterung benötigte nördlich angrenzende Teilfläche des Flurstücks 2209 und das Flurstück 4751 als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Für die erforderliche Unterhaltung der nördlich angrenzenden Reinigungsteiche kann die Grundstückszufahrt der Feuerwehrfläche von Mitarbeitern der zuständigen Fachdienststelle benutzt werden. Für das geplante eingeschossige Feuerwehrgebäude wird in Anlehnung an die Ausweisungen der Nachbargrundstücke eine Bautiefe von 18 m festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 entspricht der vorgesehenen Planung.

Westlich des Grundstücks Bei der Windmühle 59 wird eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, um die erforderlichen Stellplätze für die Feuerwehr unterbringen zu können. Trotz der geplanten Erweiterung der Feuerwehr und dem damit verbundenen Anstieg des An- und Abfahrverkehrs durch deren Mitglieder, wird es zu keiner nennenswerten Zunahme der Verkehrsbelastung kommen. Durch die Ausweisung einer Stellplatzfläche wird die Straße Bei der Windmühle von parkenden Autos entlastet. Zur Abschirmung des östlich angrenzenden Wohngrundstücks ist eine vorhandene Baumgruppe zu erhalten sowie südlich daran anschließend eine 2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern ausgewiesen. Der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den rückwärtigen Bereichen der beiden Gemeinbedarfsflächen erfolgt mit Rücksicht auf die nördlich unmittelbar anschließende Oberflächenentwässerung.

Im westlichen Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, um hier ein Kindertagesheim der Freien und Hansestadt Hamburg für ca. 60 Kinder realisieren zu können. Der Bedarf an Kindertagesheimplätzen ist in diesem Ortsteil Wilhelmsburgs besonders hoch; unter Berücksichtigung der Hauptbedarfsgebiete in Wilhelmsburg östlich des Bahnhofs, im Bereich Kirchdorf-Süd, im Reiherstiegviertel und im Bereich Kirchdorf-Mitte/Nord, ist die Bereitstellung dieser Kindertagesheimfläche erforderlich. In Anlehnung an die Ausweisung der angrenzenden Wohnbauflächen wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit eines Dachgeschoßausbaus, um eine Erhöhung an Kindertagesheimplätzen zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und orientiert sich dabei an Ausweisungen der angrenzenden Wohnbauflächen; sie läßt ausreichenden gestalterischen Spielraum für herzurichtende Freiflächen, die als Spielecken genutzt werden sollen. Zudem soll der südlich der Kindertagesheimfläche befindliche Spielplatz als zusätzliche Freifläche genutzt werden. Die Abschirmung des Kindertagesheims gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung (auf Höhe des Roseliuswegs - außerhalb des Plangebiets) wird durch einen vorhandenen Knick im Böschung- und Grabenbereich der Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Damit der Baumbestand und die Entwässerungsflächen nicht gefährdet werden, ist eine Zuwegung bzw. Anfahrt des Kindertagesheims nur über einen diagonal verlaufenden Fußweg, der auch für Radfahrer zugelassen werden soll, vorgesehen.

#### 5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Gestalterische Anforderungen werden getroffen, um eine einheitliche Stadtgestaltung für das neue Wohngebiet zu erreichen, für Wilhelmsburg typische Gestaltungsmerkmale aufzunehmen, und um die Identifizierungsmöglichkeit für die Bewohner zu fördern. Damit ein harmonisches Gesamtbild der Wohnsiedlung entstehen kann, soll insbesondere die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bebauung anknüpfen. Im einzelnen ist im Rahmen dieser im öffentlichen Interesse stehenden Gestaltungskonzeption vorgesehen:

- Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 55 Grad auszubilden (vgl. § 3 Nummer 1).
- Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 15 Grad geneigten Dach auszubilden (vgl. § 3 Nummer 2).
- Als Dachdeckung sind rote Dachpfannen zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 3).
- Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen (vgl. § 3 Nummer 4).
- Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen (vgl. § 3 Nummer 5).
- Abweichungen von der vorgeschriebenen Dachneigung für Garagendächer sowie Schutzdächer von Stellplätzen sowie von der Verwendung roter Dachpfannen sind zulässig, wenn eine flächendeckende Dachbegrünung vorgenommen wird (vgl. § 3 Nummer 6).

- Die Firstrichtung der Gebäude ist mit Ausnahme der Gebäude an der Schönenfelder Straße und an der Straße Bei der Windmühle straßenparallel vorzunehmen (vgl. § 3 Nummer 7).

Die Festsetzung in § 3 Nummer 6 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung vorgenommen; sie ist notwendig, um in der Gestaltung dieser Einrichtungen ein flexibles Vorgehen zu ermöglichen. Eine Beteiligung Betroffener war nicht erforderlich, weil nach § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 221, 230), für diese Festsetzung die Vorschriften des Baugesetzbuchs keine Anwendung finden. Die in § 3 Nummer 7 ausgenommenen Gebäude ergeben sich daraus, da die vorhandenen Gebäude einerseits an der Schönenfelder Straße giebel- und traufständig zur Straße stehen und andererseits an der Straße Bei der Windmühle überwiegend giebelständig zur Straße hin ausgerichtet sind.

#### 5.5 Straßenverkehrsflächen/Erschließung

Die Straßenverkehrsfläche für die Schönenfelder Straße ist entsprechend dem Ausbauzustand übernommen worden. Eine Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, da das geplante Neubaugebiet nicht von dieser Straße aus erschlossen wird. Für die erforderlichen Entwässerungsgräben bzw. Gehwege der Straßen Bei der Windmühle und Fitgerweg werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen benötigt.



Die Gesamtbreite der durch das Neubaugebiet führenden Erschließungsstraße von 13 m setzt sich aus der Straßenverkehrsfläche (5,5 m breite Fahrbahn und 2 m breiter Fußweg) und dem Entwässerungsgraben (3,5 m breiter Entwässerungsgraben und 2 m breiter Fußweg) zusammen; Parkplätze sind am Fahrbahnrand unterzubringen. In der Kurve wird die Gesamtbreite der Erschließungsstraße auf 14 m vergrößert, um aus sicherheitstechnischen Gründen eine ausreichende Fahrspurbreite zu erhalten. Im Überquerungsbereich der Wetteren E ist für den Fall einer Realisierung der offenen Oberflächenentwässerung eine Brücke vorgesehen. Die Erschließungsstraße erhält eine zweiseitige Anbindung über die Straßen Bei der Windmühle sowie Fitgerweg. Durch die Gestaltung des Straßenraums soll eine verkehrsberuhigende Wirkung angestrebt und gleichzeitig der Mißbrauch als Durchfahrtstraße verhindert werden.

Ausgehend von der Erschließungsstraße führen drei 7 m breite Stichstraßen als sog. Wohnhöfe in das neue Wohngebiet. Sie werden parallel zu den Entwässerungsgräben geführt und enden in Wendeplätzen mit einem Durchmesser von 18 m. Eine weitere Stichstraße wird als befahrbarer Wohnweg von 6 m Breite ausgewiesen; der Durchmesser des Wendeplatzes beträgt 15 m, da eine Benutzung dieses Weges durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen ist. Ein Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter ist in 25 m Entfernung zu der Erschließungsstraße angeordnet.

Die vorgesehenen Wegeverbindungen sorgen für eine Vernetzung des neuen Wohngebiets mit seiner Umgebung. In der Parkanlage nördlich der Wetteren E soll der erforderliche Arbeits- und Schauweg nördlich der Wetteren E als Fußweg ausgebildet werden, der - von der Schönenfelder Straße kommend - in Richtung Westen zur S-Bahnhaltestelle Wilhelmsburg führt. Im westlichen Planbereich soll eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Parkanlage im Süden, entlang der Entwässerungsfläche am Fitgerweg sowie

über einen 5 m breiten Fuß- und Radweg am östlichen Rand des Flurstücks 1772 bis zur Schönenfelder Straße geführt werden. Eine Nord-Süd-Fußwegeverbindung verläuft vom südlichen Bereich der Schönenfelder Straße an der Windmühle vorbei durch die östliche Parkanlage; sie findet ihre Fortsetzung in einem Fußweg am Rande der im Norden des Plangebiets angeordneten Parkanlage, die als Erholungs- und Grünraum an der Wilhelmsburger Dove-Elbe genutzt wird. Ein diagonal in West-Ost-Richtung verlaufender 6 m breiter Fußweg bildet eine "Sichtschneise" zur Windmühle und verbindet den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg am Fitgerweg mit dem Fußweg in der östlichen Parkanlage.

## 5.6 Grünflächen

### - Parkanlagen

Die Parkanlagen dienen dem Naherholungsbedarf und der Freiraumversorgung der Bevölkerung sowie der Durchgrünung der Wohnbauflächen. Dazu müssen die natürlichen Gegebenheiten (Bodengefüge, Wasserhaushalt, Gehölzbestand und naturnahe Vegetation) erhalten sowie in die Gestaltung einbezogen werden. Die Parkanlagen sollen durch gezielte Maßnahmen (wie Entwicklung naturnaher Uferstreifen, Entfernen von Uferverbau und sonstigen Befestigungen, Anlage von Tümpeln und Beetgräben, Wasseranstau, Herstellen von Wiesenflächen, Pflanzung standortgerechter einheimischer Gehölze u.ä.) für Erholungszwecke hergerichtet werden. Wanderwege und Lehrpfade sollen die mit Sitzplätzen auszustattenden Parkanlagen erschließen.

Maßnahmen zum Ausgleich geplanter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft lassen sich mit der Erholungsnutzung der Parkanlagen kombinieren. Das vorhandene z.Z. durch intensive Gartennutzung weitgehend beeinträchtigte ökologische

Potential soll wirkungsvoll entwickelt werden, um eine wesentliche Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erreichen. Über vorgesehene Wanderwege wird die Verbindung zwischen den Parkanlagen im Wohngebiet und dem Erholungsbereich und den Wanderwegen nördlich der Wilhelmsburger Dove-Elbe hergestellt und damit für die Bewohner erschlossen (vgl. Ziffer 5.5). Die durch die Parkanlagen führenden Fuß- und Radwege sollen im Einklang mit der Naturentwicklung im ökologisch hochwertigen Talraum der Wilhelmsburger Dove-Elbe ruhige Erholungsaktivitäten zulassen. Innerhalb des Baugebiets nehmen die ausgewiesenen Parkanlagen vielfältige Funktionen ein, wie

- Herstellung straßenunabhängiger Fußwegeverbindungen durch das Plangebiet und als Anschluß an Erholungsbereiche an der Wilhelmsburger Dove-Elbe;
- Angebotserweiterung nutzbarer Freiräume im Gebiet;
- Schaffung von Blickachsen zur historischen Windmühle;
- Aufnahme von Teilen der Oberflächenentwässerung einschließlich notwendiger Aufweitungen und Flachwasserbereiche;
- Vernetzung von Einzelbiotopen durch Anlage von Grünflächen.

Zu den Parkanlagen im einzelnen:

- . Die nördlich der Schönenfelder Straße ausgewiesenen Flächen sollen naturnah gestaltet werden, um den Verlust an schützenswerten Biotopstrukturen zu minimieren und die verbleibenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu vernetzen. Da der Wohnstandort Wilhelmsburg durch seine Insellage und die Nachbarschaft von Industrieflächen sowie hindurchführende

Verkehrswege benachteiligt ist, ist es erforderlich, u.a. durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern. Vorhandene Bäume und Sträucher sollen nur für notwendige Wege und für Sichtbeziehungen entfernt werden. Im Interesse des Artenschutzes sowie der Erholungsnutzung sollen vielfältig nutzbare Freiräume entstehen, so daß ein Erholungswert, der durch die Bebauung der neu ausgewiesenen Bauflächen verlorenght, durch diese Parkanlage im Vorland der Wilhelmsburger Dove-Elbe wiederhergestellt werden kann. In erster Linie haben diese Flächen eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung Wilhelmsburgs, da entsprechende Freizeitnutzungen in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind. Den vorgebrachten Anregungen der Grundeigentümer, nördlich der Schönenfelder Straße eine zusätzliche Wohnbebauung auszuweisen, kann nicht gefolgt werden, weil den öffentlichen Belangen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft (durchgehende naturnahe Entwicklung des Uferbereichs, vorgesehene Erholungsnutzung und Landschaftspflege auch im Hinblick auf die Inhalte des Landschaftsrahmenplans von 1983) ein größeres Gewicht eingeräumt werden muß. Eine weitere Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts im Talraum der Wilhelmsburger Dove-Elbe bedeuten und darüber hinaus nur einen geringfügigen Beitrag zur Minderung der Wohnraumknappheit bedeuten. Die Sichtbeziehung der Wilhelmsburger Dove-Elbe würde eingeschränkt und wertvolle Naturflächen im Vorland durch Versiegelung und gärtnerische Nutzung verlorengehen. Zur Sicherung dieser planerischen Zielvorstellungen müssen die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche noch von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Die Parkanlage südlich der Schönenfelder Straße auf dem Flurstück 2205 enthält eine Wurt, bei der bodendenkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind. Diese Wurt ist eine der letzten noch erhaltenen Wurten an der Schönenfelder Straße (s. auch Ziffer 4) und stellt eine landschaftstypische Besonderheit dar; die Altbebauung auf dieser Wurt wurde ausgebombt und ist bereits abgeräumt worden. Um die Wurt mit ihrem erhaltenswerten Baumbestand zu sichern und gestalterisch in die Grünfläche einbinden zu können, wird die Parkanlage im Osten des Plangebiets aufgeweitet und die Wegeverbindung über die Wurt geführt. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde die Fläche für die geplante Parkanlage im Bereich des Flurstücks 2205 geringfügig verringert, um in diesem Bereich eine zusätzliche Bebauung mit einem Einzel- bzw. Doppelhaus zu ermöglichen. Die Ausweisung von Wohnbebauung auf dem Flurstück 2205 schließt die südlich der Schönenfelder Straße vorhandene Baulücke, wobei allerdings die Grünverbindung - trotz geringfügiger Reduzierung der Parkanlage - zwischen den südlich und nördlich der Schönenfelder Straße ausgewiesenen öffentlichen Parkanlagen erhalten bleibt. Diese dem Grunde nach geringfügige Planänderung wurde in Verbindung mit weiteren Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren und daher eine erneute öffentliche Auslegung erforderten. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die nicht berücksichtigt werden konnten.

Im südlichen Planbereich wurde die Wetter E, ursprünglich als Wasserfläche ausgewiesen, nach der ersten öffentlichen Auslegung bis zur Mitte des Grabens als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - (mit vorgesehener Oberflächenentwässerung gekennzeichnet) ausgewiesen. Nördlich der Wetter E innerhalb der Parkanlage ist im Uferbereich ein Arbeits-

und Schauweg zur Pflege des Gewässers vorgesehen. Die südliche Hälfte der Wetteren E wurde der nicht überbaubaren Wohnbaufläche zugeschlagen, um den Anwohnern ihre bisherige Belegenheit zur Wetteren zu belassen. Diese dem Grunde nach geringfügige Planänderung wurde in Verbindung mit weiteren Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung betreffen und daher eine erneute öffentliche Auslegung erforderten. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

#### - Spielplatz

Für Kinder aus der umliegenden Wohnbebauung wird im westlichen Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Die Anlage dieses Spielplatzes für größere Kinder (ab 6 Jahre) ist erforderlich, weil im Einzugsbereich keine andere öffentliche Spielfläche zur Verfügung steht. Der Spielplatz bietet bei einer Flächengröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für unterschiedliche Spielbereiche und Abschirmgrün. Der vorhandene Baumbestand, der zum Teil aus alten Obstbäumen besteht, soll in die Gestaltung einbezogen und erhalten werden. Zur Abschirmung für die benachbarte Wohnbebauung wird im südlichen und östlichen Bereich des Spielplatzes eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die in voller Breite auf der Spielplatzfläche liegt und für Zugänge unterbrochen werden kann.

Die Lage des Spielplatzes an der Verknüpfungsstelle zur vorhandenen Bebauung wurde aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Der Standort wurde so gewählt, daß ein möglichst großer Einzugsbereich erfaßt wird und sich eine Begegnungsstelle für alte und neue Bewohner ergibt.

Eine mögliche Lärmbeeinträchtigung durch spielende Kinder für die westlich des Spielplatzes befindliche Wohnbebauung (außerhalb des Plangebiets im Bereich Roseliusweg) ist durch den entlang des Fitgerwegs verlaufenden und mit einer knickartigen Begrünung versehenen Böschungsbereich gemildert. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen müssen von den Anwohnern zugunsten des Allgemeinwohls hingenommen werden, da auf den öffentlichen Spielplatz im Wohngebiet nicht verzichtet werden kann.

## 5.7 Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 5.7.1 Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen

Im westlichen Plangebietsbereich wird die Uferzone der Wilhelmsburger Dove-Elbe im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Mit dieser nach der ersten öffentlichen Auslegung vorgenommenen Ausweisung soll sichergestellt werden, daß am Gewässer liegende Flächen mit ihrer überragenden ökologischen Bedeutung und ihrem hohen landschaftlichen Reiz dauerhaft gesichert und im Rahmen einer stabilen Biotopvernetzung entwickelt werden. Da es sich nur um einen kurzen Uferabschnitt handelt, ist auf die Ausweisung einer bislang hier vorgesehenen öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - verzichtet worden, weil der ursprünglich innerhalb dieses Grüns vorgesehene Wanderweg auch entlang der Schönenfelder Straße verlaufen kann. Diese Planänderung berührt die Grundzüge der Planung und erforderte eine erneute öffentliche Auslegung; im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die unberücksichtigt bleiben mußten.

Umgeben von Wohn- und Kleingartengebieten stellt die Wilhelmsburger Dove-Elbe einen der letzten zusammenhängenden Naturräume in Wilhelmsburg dar und ist Bestandteil einer überregionalen Landschaftsachse und eines Erholungsraums, der u.a. ökologische Ausgleichsfunktionen übernimmt. Ein Teil der Grundstücke wird von den Grundeigentümern bereits naturnah unterhalten, andere vorhandene intensive private Nutzungen (wie kurzgeschorener Rasen bis an die Wasserlinie, Uferverbau, Nährstoffeinträge durch intensiven Gartenbau und ein Gewächshaus am Ufer) laufen den Schutz- und Entwicklungszielen zuwider. Deshalb müssen die privaten Interessen an einer Gartennutzung hinter den Interessen der Allgemeinheit an einem stabilen Ökosystem im sensiblen Gewässerbereich zurückstehen. Für die private Gartennutzung stehen ausreichend Flächen im Bereich der Wohngebäude zur Verfügung. Entsprechend ist auch ein vorhandener ehemaliger Gartenbaubetrieb, der überwiegend Flächen südlich der Schönenfelder Straße bewirtschaftete, von den Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft betroffen. Durch die vorgesehene Bebauung der Flächen südlich der Schönenfelder Straße werden die Flächen des Betriebes so reduziert, daß eine Bewirtschaftung in früherem Umfang nicht mehr möglich ist. Es mußte dem Bedarf an Wohnraumbeschaffung der Vorrang gegenüber dem Erhalt eines zur Zeit ruhenden gewerblich orientierten Gartenbaubetriebes eingeräumt werden. Lediglich "Hobbygärtnerereien" können im beschränkten Rahmen eine gärtnerische Nutzung der verbleibenden Freiflächen betreiben. Die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen im Uferbereich der Wilhelmsburger Dove-Elbe erfordert einen Teilabriß des Gewächshauses auf dem Flurstück 1785. Das Gewächshaus bildet einen Riegel von der Schönenfelder Straße bis an das Elb- ufer und verhindert somit eine Naturentwicklung an dieser ökologisch sensiblen Stelle.



Im Uferbereich des südlich der Schönenfelder Straße liegenden Bracks der Mühlenwettern wird nach der ersten öffentlichen Auslegung ebenfalls zur Sicherung des historischen Landschaftselements Brack anstelle einer öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, um ein naturnahes Umfeld zu gewährleisten. Die Zuschnitte der betroffenen Grundstücke (Flurstücke 8370 und 8371) lassen hier eine Extensivierung der Nutzung zu, da ausreichend Flächen für eine Gartennutzung verbleiben. Diese Planänderungen berührten die Grundzüge der Planung und erforderten eine erneute öffentliche Auslegung. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die nicht berücksichtigt werden konnten.

In § 2 Nummer 15 werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt:

Entlang der Wilhelmsburger Dove Elbe und dem Mühlenbrack sollen 5 m breite Uferstreifen zu einer Röhricht- und Hochstaudenflur entwickelt werden. Außerhalb der Uferstreifen sind extensive Wiesenflächen anzulegen, die höchstens zweimal jährlich zu mähen sind; eine Düngung der Flächen ist unzulässig. Einheimische Gehölze sind zu erhalten; nicht einheimische Gehölze sind zu entfernen.

- Die Maßnahmen im Uferstreifen sind notwendig, um insbesondere ein naturnahes Umfeld zu schaffen, das vielfältige und ungestörte Lebensmöglichkeiten für Flora und Fauna bietet. Ein geringerer Flächenzuschnitt würde dem ökologischen Schutzzweck zuwiderlaufen, da eine bis in den Nahbereich des Ufers der Wilhelmsburger Dove-Elbe heranrückende intensive Gartennutzung eine naturnahe Entwicklung verhindern würde. Unterbleiben Pflegeeingriffe, wie z. B. Mähen, bildet sich durch

Sukzession von selbst ein natürlicher Ufersaum, der das vorhandene Biotop ergänzt. Er bietet Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere und trägt zur Selbstreinigungskraft des Gewässers bei.

- Die Anlage extensiver Wiesenflächen entspricht der historischen Nutzung von Vorlandbereichen, die traditionell als Grünland genutzt wurden. Die Wiesenflächen sind Pufferzonen zwischen Wohnnutzung im Nahbereich der Schönenfelder Straße und dem Gewässerbereich der Wilhelmsburger Dove-Elbe. Sie dienen als Sommerlebensraum für viele Tierarten.
- Die Begrenzung auf eine zweimalige Mahd pro Jahr soll zu einer artenreichen Wiesenvegetation führen sowie für wildlebende Tiere einen möglichst ungestörten Uferbereich bieten.
- Der Ausschluß von Düngung mindert den Nährstoffeintrag in die Oberflächengewässer und ermöglicht eine artenreiche Wiesenvegetation.
- Der Erhalt einheimischer Gehölze ist notwendig, weil nur standortgerechte einheimische Gehölze sich im Niederungsbereich optimal entwickeln können. Sie fügen sich harmonisch ins Landschaftsbild ein und bieten einer Vielzahl wildlebender Tierarten, insbesondere Insekten und Vögeln, artgerechte Lebensmöglichkeiten. Andere Gehölze (wie Koniferen und Ziergehölze) erfüllen diese Funktion nicht und wirken störend auf das Landschaftsbild; deshalb sind nicht einheimische Gehölze zu entfernen. Die nach der ersten öffentlichen Auslegung vorgenommene Planänderung berührt die Grundzüge der Planung und erforderte daher eine erneute öffentliche Auslegung. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die nicht berücksichtigt werden konnten.

## 5.7.2 Baumschutz/Begrünung

### - Erhaltung von Bäumen

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Kronenbereich dieser Bäume Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Einzelbäume und Baumgruppen, die wegen ihres Standortes, der Baumart, ihrer Größe und ihres Alters das Landschaftsbild in diesem ökologisch wertvollen Bereich südlich der Wilhelmsburger Dove-Elbe prägen und einen besonderen Wert als Lebensraum für Vögel und Insekten darstellen, werden mit einem Erhaltungsgebot einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung belegt. So haben die Bäume (eine Esche, Eiche und Weide) auf der Spielplatzfläche eine große Bedeutung für den Naturhaushalt; mit einem Erhaltungsgebot belegt ist eine Integration dieser Bäume in die Spielplatzfläche ohne größeren Freiflächenverlust möglich, da diese Bäume im nördlichen Randbereich der Fläche stehen. Im Böschungsbereich der Schönenfelder Straße steht im Bereich der Windmühle eine Lindenreihe, die zusammen mit dem Baumbestand an der denkmalgeschützten Windmühle, der Mühle selbst und dem sog. Müllerhaus ein Ensemble bildet, das auf Grund seiner Eigenart, Schönheit und seinem Wert für den Naturhaushalt erhaltenswert ist.

Die Ersatzpflanzverpflichtung sichert, daß auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt übernimmt. Die Ersatzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, daß der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Aus der Baumerhaltung ent-

stehende Einwirkungen wie Beschattung und Laubfall auf Privatgrundstücke müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Baumbestandes hingenommen werden. Schädigungen an Bäumen, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der mit Erhaltungsgeboten gesicherten Bäume führen können, sind zu vermeiden. Bei Aufteilung der Grundstücke und im Baugenehmigungsverfahren soll gefordert werden, daß Gehwegüberfahrten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen so verlegt werden, daß diese außerhalb der Wurzelbereiche angeordnet und die Baumwurzeln nicht geschädigt werden. Ist eine Verlegung von Leitungen im Straßenraum unter den Bäumen nicht zu umgehen, sollen die Wurzelbereiche unterminiert (durchpreßt) werden.

#### - Baumschutz

In der Straßenverkehrsfläche Bei der Windmühle befinden sich einige wenige erhaltenswerte Bäume (Ahornbäume im westlichen Bereich und eine Erlengruppe mittig), denen als einzige Großbäume im Straßenraum eine besondere Bedeutung zukommt. Das Entwässerungskonzept nimmt in der Anordnung der Gräben auf die Bäume Rücksicht.

Im übrigen gelten für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten und dem Baumschutz unterliegenden Bäume und Hecken die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

- Baumpflanzungen

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9). Mit dieser Regelung sollen Neu- und Ersatzpflanzungen dem Charakter der vorhandenen marschentypischen Vegetation angepaßt und wildlebenden Tieren, wie Vögeln und Insekten, soweit wie möglich artgerechte Lebensmöglichkeiten erhalten bleiben. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen, da Laubgehölze an die Standortbedingungen besser angepaßt sind und einer größeren Anzahl von Tierarten Nahrungsgrundlagen bieten. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein Mindeststammumfang vorgeschrieben, um eine positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen. Die Festsetzung dient zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, da nur eine für den Naturhaushalt qualitativ hochwertige Bepflanzung einen ökologisch positiven Effekt hervorrufen kann. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Naturraum der Wilhelmsburger Dove-Elbe von großer Bedeutung.

- Grundstücksbegrünung

Auf Reihenhaushausgrundstücken sowie auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Wohngebietsflächen ist je Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum, auf den übrigen Wohngebietsflächen sind je Grundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Festsetzung wird getroffen, um Grünvolumen in die Neubauf Flächen einzubringen und die Baugrundstücke landschaftsgerecht einzugrünen. Die Baumpflanzungen müssen auf privaten Grundstücken vorgenommen werden, weil auf öffentlichen Flächen nicht ausreichend Raum für eine flächen-

deckende Durchgrünung zur Verfügung steht. Die Wohnbauflächen werden somit in eine Umgebung eingepaßt, die sich durch Siedlungsflächen mit großem Grünanteil und dem Dove-Elbe-Naturraum auszeichnet. Die Bebauung führt zu einer großen Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die nur ausgleichbar ist, wenn das Wohngebiet großflächig mit Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken durchgrünt wird. Um dauerhafte Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Bäume zu erhalten, soll je Baum eine offene begrünte Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> verbleiben.

Einheimische Laubbäume sind z.B.:

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	großkronig
<i>Quercus robur</i>	Deutsche Eiche	großkronig
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	großkronig
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	großkronig
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	großkronig
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	großkronig
<i>Malus communis</i>	Wildapfel	kleinkronig
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	kleinkronig
<i>crataegus monogyna</i>	Weißdorn	kleinkronig

- Begrünung von Stellplätzen und Garagen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und

Schadstoffe aus der Luft. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das ländlich geprägte, von großen Einzelbäumen durchgrünte Siedlungsbild. Im Kronenbereich jedes Baumes müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> offene Vegetationsfläche angelegt werden, um den Erhalt der Bäume auch bei nicht optimaler Pflege durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten (siehe auch Ziffer 5.4, 6. Spiegelstrich).

#### - Einfriedigungen

Nach § 2 Nummer 16 sind als Einfriedigungen Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken vorzusehen. In Vorgärten sind Mauern zulässig, wenn sie dem Hauptgebäude in Material und Farbe angepaßt sind. Diese Anforderungen werden gestellt, um insgesamt eine befriedigende Lösung bei der Gestaltung eines einheitlichen "ruhigen" Straßenraumes zu erreichen. Zusätzlich wird mit den Festsetzungen das städtebauliche Anliegen verfolgt, eine einheitliche Gestaltung innerhalb des Wohngebiets zu fördern und über die Heckeneinfriedigung den Grünanteil des gesamten Gebiets zu erhöhen. Durch die Festsetzung von einheimischen Laubgehölzen soll ein landschaftlicher Zusammenhang zwischen Baugrundstücken und Parkanlagen hergestellt werden. Die für die Parkanlagen vorgesehene Bepflanzung (u.a. Hainbuche, Buche, Weißdorn) ist standorttypisch und soll hier ebenfalls verwendet werden. Andere Gehölze wie z.B. Koniferen, Omorica-fichten, Blauzypressen sind für die Standortbedingungen der Marsch nicht geeignet und passen zudem nicht in das Landschaftsbild.

### 5.7.3 Gewässer/Entwässerung

Die Marschinsel Wilhelmsburg ist geprägt durch ein dichtes Netz von Gräben und Wettern, das der Oberflächenentwässerung dient. Mit dem auch im Bebauungsplan verfolgten Konzept der offenen Oberflächenentwässerung sind folgende Vorteile verbunden:

- Die Selbstreinigung des Wassers wird durch biologische Abbauprozesse ermöglicht.
- In den Gräben findet eine Teilversickerung statt.
- Durch die Verdunstung wird das Kleinklima günstig beeinflusst.
- Die Gräben mit ihren Ufern stellen einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.
- Ein typisches Landschaftselement wird erhalten und entwickelt.
- Der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird vermindert.

Über die nachfolgenden angestrebten Maßnahmen zum Ausbau und zur Unterhaltung der Gewässer wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren entschieden:

- Vor der Einleitung in natürliche Vorfluter soll das Wasser in gedichteten Becken abgesetzt und über begrünte Regenerationssteiche biologisch gereinigt bzw. aktiviert werden.



- Die Ufer der Oberflächengewässer sollen in einer Breite von 2 m, die Nebengräben in einer Breite von 1 m naturnah gestaltet und als Röhrichtzone mit standortgerechten Kräutern und Gräsern oder Erlenbewuchs erhalten und entwickelt werden. Die Uferrandflächen sollen nicht gedüngt und nur einmal jährlich gemäht werden. Der naturnahe Ausbau der Oberflächengewässer (Wettern, Gräben, Bracks) soll unter Verzicht auf technischen Verbau, z. B. mit Bongossihölzern, Betonelementen oder Steinschüttungen, durch unterschiedliche Böschungsgestaltung, Uferbepflanzung mit Erlen oder Röhrichtpflanzen und Anlage eines naturnahen Randstreifens das Selbstreinigungsvermögen der Gewässer verbessern und die Entwicklung standortgerechter Biotope zulassen. Die Pflege des Uferrandstreifens soll sich auf eine Mahd pro Jahr beschränken, da sich bei dieser Pflege von selbst ein naturnaher Bewuchs in Form einer Hochstaudenflur einstellt, die eine ökologisch wertvolle Ergänzung zum Gewässerbiotop bildet. Zudem dient diese naturnahe Entwicklung der ökologisch sensiblen Uferzonen als Lebensstätte für Flora und Fauna und zur Unterstützung der Selbstreinigungskraft der Gewässer. Die Anwendung von Düngemitteln soll ausgeschlossen werden, um der Gefahr der Auswaschung und Abschwemmung von Nährstoffen vorzubeugen, die zu einer Nährstoffanreicherung im Gewässer und zur Störung des Naturhaushalts führen. Das Mähgut soll zur Vermeidung von Eutrophierung von den Uferböschungen entfernt werden. Alle Gewässer, z. B. die Wettern und das Brack, sollen einen naturnahen Uferrandstreifen von 2 m einhalten. Nur im Bereich der Nebengräben wird das Maß der Uferrandstreifen wegen der zum Teil kleinen Grundstücksflächen auf 1 m reduziert. Die Zuleitung des Dachwassers soll über Mulden und Rinnen erfolgen, um die Grabentiefe zu minimieren (frostfrei verlegte Rohrleitungen bedingen größere Grabentiefen und zusätzliche Böschungsflächen).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - verläuft die Wetteren E, die als Hauptvorfluter das Oberflächenwasser aus den Wohnbauflächen aufnimmt. Die Mühlenwetteren sowie das Brack werden als Wasserflächen nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme der Wetteren E als Wasserfläche wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung auf Wunsch einiger Anlieger geändert. Die vorgesehene Oberflächenentwässerung wurde entsprechend dem überwiegenden Bestand beidseitig der Flurstücksgrenzen gekennzeichnet. Demzufolge wurde die Ausweisung der südlichen nicht überbaubaren Wohnbauflächen bis zur Mitte der Wetteren E in der Planzeichnung erweitert, um so den Anwohnern ihre Belegenheit zur Wetteren E zu belassen. Die Flächen werden als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet. Die Kennzeichnung beinhaltet außerdem die Fläche für einen erforderlichen Arbeits- und Schauweg nördlich der Wetteren E in der angrenzenden Parkanlage. Gegen die nach der ersten öffentlichen Auslegung vorgenommene Planänderung sind im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung der Verlauf des vorgesehenen Oberflächenentwässerungsgrabens im Bereich der Flurstücke 1774, 2196 und 2197 begradigt, um mögliche Stauungen des Wasserabflusses auszuschließen. Im Bereich der Flurstücke 2202, 2203 und 5160 wird der vorgesehene Entwässerungsgraben weiter südlich angeordnet. Hierdurch konnten bestehende Nebenanlagen teilweise berücksichtigt werden. Dem Vorschlag der Grundeigentümer, für die geplante offene Grabenentwässerung eine Verrohrung vorzusehen, konnte nicht zugestimmt werden, da in Wilhelmsburg die Entwässerung über Gräben prägend ist. Verrohrte Gewässer stellen eine Barriere für Kleinlebewesen dar, nur durch offene Gräben wird die ökologische Funktion erfüllt. Dem Vorschlag der Eigentümer der Flurstücke 2203 und 5160, die Entwässerungsplanung dahingehend

zu verändern, daß deren Gartenanlage nicht berührt werde, kann nur teilweise gefolgt werden. Deshalb wird im Rahmen der Bodenordnung ein Flächentausch der Flurstücke 5160 und dem östlich an das Grundstück angrenzenden Flurstück 5161 geprüft, um den Eigentümern auch zukünftig eine entsprechende Gartennutzung zu ermöglichen. Die vorgenannten Planänderungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung; im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die unberücksichtigt bleiben mußten.

#### 5.7.4 Boden- und Gewässerschutz

Die Wohnbebauung an der Schönenfelder Straße ist als Deichrandbebauung entstanden. In § 2 Nummer 3 wird bestimmt, daß Aufhöhungen oder Abgrabungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen bis zu 0,5 m zulässig sind; sie dürfen eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten. Hierdurch soll die alte Deichkante erhalten bleiben und eine Veränderung des Geländes, die durch Aufschüttungen (z. B. für Terrassen und Auffahrten) verursacht werden, verhindert werden, um so eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen. Die Fläche wird auf 25 m<sup>2</sup> begrenzt, um einen Spielraum zur Freiflächengestaltung zu belassen, ohne den Gesamteindruck des Deichrandes zu beeinträchtigen.

In § 2 Nummer 14 wird festgesetzt, daß die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig ist. Diese Festsetzung ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie auf das Grabensystem zu verhindern, um so der Wilhelmsburger Dove-Elbe möglichst unbelastetes Niederschlagswasser zuzuführen und die Selbstreinigungskraft der Gewässer nicht zu schädigen. Ein Eindringen dieser Schadstoffe in den Boden und damit in den Naturhaushalt soll verhindert werden. Vorhandene und geplante Vegetationsbestände sollen damit vor Schäden geschützt werden.

Da die Entwässerung innerhalb des Plangebiets in die für die Naherholung und den Artenschutz besonders bedeutsame Wilhelmsburger Dove-Elbe erfolgt, erhält die Gewässerreinigung ein besonderes Gewicht.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Auf den privaten Grundstücksflächen soll eine möglichst große Versickerungsrate von Niederschlagswasser durch Begrenzung der Bodenversiegelung auf den befestigten Flächen erreicht werden. Geeignete Materialien zur Bodenabdeckung sind z. B. wassergebundene Decken, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine u. a., die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, um den Eingriff in den Naturhaushalt auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken.

#### 5.8 Hochwasserschutz

In Gebäuden mit Wohnungen ist eine über eine feste Treppe ständig zugängliche Ebene auf einer Höhe von mindestens 6 m über Normalnull vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 8). Mit der Festsetzung wird sowohl für Wohngebäude als auch für überwiegend anders genutzte Gebäude, die Wohnungen enthalten (z. B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen), eine hochwassersichere Ebene zum vorübergehenden Aufenthalt gesichert. Da die Hamburgische Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), keine derartige Ebene vorschreibt, ist eine nähere Bestimmung der allgemeinen

...

bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Sicherheit und Ordnung notwendig. Die Festsetzung der Zugänglichkeit über eine feste Treppe ist im Hinblick auf § 31 Absatz 3 Satz 2 der Hamburgischen Bauordnung erforderlich; die für Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässigen einschiebbaren Treppen und Leitern zur Erreichbarkeit von Dachräumen ohne Aufenthaltsräume sind für die hochwassersichere Ebene nicht ausreichend. Die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung ermöglicht der Bauaufsichtsbehörde auf Grund von § 83 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung bei wesentlicher Änderung bestehender Gebäude die nachträgliche Forderung der Herstellung von Hochwasserschutz-Ebenen, wenn dies keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht. Bei unwesentlichen Änderungen, wie z. B. dem Anbau eines Windgangs, ist keine nachträgliche Forderung möglich.

#### 5.9 Denkmalschutz

Für die dem Denkmalschutz unterliegende Windmühle an der Schönenfelder Straße und das sog. Müllerhaus gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63). Als Wahrzeichen der Elbinsel Wilhelmsburg mit besonderem heimatgeschichtlichen Bezug steht die Mühle seit vielen Jahren unter Denkmalschutz. Die jetzige Mühle wurde 1874, die erste Mühle an dieser Stelle wurde 1582 errichtet. Mit der nachrichtlichen Übernahme des Denkmalschutzes sowie den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Windmühle und das auf der anderen Straßenseite stehende sog. Müllerhaus planungsrechtlich in ihrem Erhalt gesichert.

#### 5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 12 und 16 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 in § 2 Nummern 9, 10, 11, 13, 14 und 15 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Ausweisung von Erschließungs- und Bauflächen zwischen der Schönenfelder Straße und der Straße Bei der Windmühle den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie eines Kindertagesheims. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, insbesondere wird das noch bäuerlich-gärtnerisch geprägte Landschaftsbild mit dem typischen, durch Beetgräben geprägten Marschencharakter und gärtnerischen Betriebsflächen in eine städtische Siedlungsfläche umgewandelt und geht damit der Erholungsnutzung verloren. Versiegelungen für Erschließungs- und Bauflächen vermindern die Bodenfunktionen des bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten oder brachliegenden Gebiets und greifen daher in den Wasserhaushalt ein. Das Oberflächenwasser kann infolge der Versiegelungen nicht mehr breitflächig über natürliche Filterschichten versickern, sondern wird oberflächlich abgeleitet und auf befestigten Flächen Verschmutzungen ausgesetzt. Die Reduzierung der Verdunstungsfläche und des Grünvolumens bewirkt u.a. eine Aufheizung und vermehrte Staubbildung.

Insgesamt geht durch die baulichen Maßnahmen wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere brachgefallene Obstbaumkulturen, grundwassernahes und von Beetgräben durchzogenes Grünland und Grünlandbrache verloren. Deshalb werden durch entsprechende Festsetzungen die erkennbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert; zur Minderung dieser auf den Naturhaushalt negativen Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Plangebiets durch Ausweisung öffentlicher Parkanlagen mit naturnahem Charakter an der Wetteren E, im Bereich der Windmühle und im Vorland der Wilhelmsburger Dove-Elbe (vgl. Ziffer 5.6).
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und entsprechende Maßnahmen (vgl. Ziffer 5.7) im Vorland der Wilhelmsburger Dove-Elbe nördlich der Schönenfelder Straße sowie am Brack der Mühlenwetteren.
- Erhalt wesentlicher Teile des vorhandenen Baumbestands und der Grundstücksbegrünung (vgl. Ziffer 5.7.2).
- Ableitung und Vorklärung von Oberflächenwasser über offene Gräben und Absetzteiche; Schaffung biologisch aktiver Randzonen der Gewässer.
- Beschränkung der Bodenversiegelung von Gehwegen und Spielflächen.

Auf bereits bebauten Grundstücken an der Schönenfelder Straße und der Straße Bei der Windmühle ist der durch eine zusätzlich ermöglichte Bebauung verursachte Eingriff durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken ausgleichbar.

Die vorgenannten Festsetzungen schöpfen die umsetzbaren Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus. Ein vollständiger Ausgleich für die im Plangebiet verlorengegangenen Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kann aber nicht erzielt werden, da der Umfang an versiegelten Flächen, zerstörten Lebensräumen für Tiere und Pflanzen des Marschengrünlandes, der Obstbrachen und der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes größer ist als die festgelegten Ausgleichsmöglichkeiten.

Unter Beachtung der planerischen Zielsetzung des Flächennutzungsplans der Freien und Hansestadt Hamburg sowie dem daraus entwickeltem Programmplan und dem Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1983 sieht das Gesamtkonzept im östlichen Bereich des Plangebiets die Sicherung von Wohnbauflächen sowie eine langfristige Stärkung des Landschaftsraums der Wilhelmsburger Dove-Elbe vor. Daher mußte im Rahmen der planerischen Abwägung unter Beachtung des § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs den Belangen der Bevölkerung nach dringend benötigten Wohnbauflächen der Vorrang gegenüber den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes eingeräumt werden. Östlich des Plangebiets befindliche Flächen können nicht in das Plangebiet einbezogen werden, weil der Programmplan hier Wohnbauflächen und Grünflächen vorsieht, die im Rahmen der Realisierung dieser Planung als Ausgleichsflächen heranzuziehen sind. Südlich und westlich des Plangebiets liegende Flächen sind überwiegend bebaut, die Wilhelmsburger Dove-Elbe stellt - nördlich des Plangebiets - eine städtebaulich sinnvolle natürliche Barriere dar; von einer Plangebietserweiterung mußte daher auch in diesen Bereichen abgesehen werden.



7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 7), der Fluchtlinienplan Wilhelmsburg vom 18. April 1907 (Bekanntmachung in der Wilhelmsburger Gemeindezeitung Nummer 91), der Teilbebauungsplan TB 464 vom 28. August 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 433) und der Bebauungsplan Wilhelmsburg 9 vom 1. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110) aufgehoben.

Eine verbindliche Bestimmung über das Abführen des Niederschlagswassers erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 145.500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21.750 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 12.890 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen neu etwa 28.370 m<sup>2</sup>, für einen Spielplatz neu etwa 3.000 m<sup>2</sup>, für Wasserflächen etwa 8.400 m<sup>2</sup> und für Gemeinbedarfsflächen etwa 4.200 m<sup>2</sup> (3.000 m<sup>2</sup> für ein Kindertagesheim und 1.200 m<sup>2</sup> für die Freiwillige Feuerwehr) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen von insgesamt etwa 43.895 m<sup>2</sup> noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind zur Zeit unbebaut.

Weitere Kosten werden durch Sielbau, die Herrichtung der Parkanlagen und des Spielplatzes, den Bau eines Kindertagesheims, Brückenbau, Bau eines Rückhaltebeckens, Abriß des bestehenden Feuerwehrgebäudes und Neubau eines Feuerwehrgebäudes sowie Straßenbau entstehen. Die für einen eventuellen Ankauf anfallenden Kosten der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können nicht beziffert werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Im Plangebiet sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet

....

und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist.